



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 271 652
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		551 653	213 233
Sum inntekter		551 653	213 233
Kostnader			
Annen driftskostnad		215 393	84 116
Sum kostnader		215 393	84 116
Driftsresultat		336 260	129 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		606	
Sum finansinntekter		606	0
Annen finanskostnad			11
Sum finanskostnader		0	11
Netto finans		606	-11
Ordinært resultat før skattekostnad		336 866	129 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 866	129 106
Årsresultat		336 866	129 106
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 866	129 106
Sum overføringer og disponeringer		336 866	129 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 420	26 345
Sum fordringer		36 420	26 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 185	107 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 185	107 788
Sum omløpsmidler		474 605	134 133
SUM EIENDELER		474 605	134 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		465 971	129 106
Sum opptjent egenkapital		465 971	129 106
Sum egenkapital		465 971	129 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 286	933
Annen kortsiktig gjeld		7 348	4 095
Sum kortsiktig gjeld		8 634	5 028
Sum gjeld		8 634	5 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 605	134 134



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 355285

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 271 652
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 926 271 652
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		551 653	213 233
Sum inntekter		551 653	213 233
Kostnader			
Annen driftskostnad		215 393	84 116
Sum kostnader		215 393	84 116
Driftsresultat		336 260	129 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		606	
Sum finansinntekter		606	0
Annen finanskostnad			11
Sum finanskostnader		0	11
Netto finans		606	-11
Ordinært resultat før skattekostnad		336 866	129 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 866	129 106
Årsresultat		336 866	129 106
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 866	129 106
Sum overføringer og disponeringer		336 866	129 106



Organisasjonsnr: 926 271 652
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 420	26 345
Sum fordringer		36 420	26 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 185	107 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 185	107 788
Sum omløpsmidler		474 605	134 133
SUM EIENDELER		474 605	134 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		465 971	129 106
Sum opptjent egenkapital		465 971	129 106



Sum egenkapital	465 971	129 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 286	933
Annen kortsiktig gjeld	7 348	4 095
Sum kortsiktig gjeld	8 634	5 028
Sum gjeld	8 634	5 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	474 605	134 134



Organisasjonsnr: 926 271 652
SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Bjørnstad Bk 9

27. mars 2023

Selskapsnummer: 1978





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk 9

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2023 kl. 18:00, Bjørnstad Forsamling - Bjørnstadveien 77, 1712 Grålum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Endring av avtale med Telia / Get
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styremedlem og varamedlem
6. Endring av vedtekter
7. Forslag til å fasadeendring for boligtype Dalen - skyvedør mot veranda på langside.
8. Instruks for utvendige arbeider / endringer på egen hoveddel (bolig) og tilleggsareal (hage)
9. Ordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjørnstad Bk 9



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av én til å føre protokoll og minst én eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

- a) Møteleder er styreleder Kathinka Krogh Borgli
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede gjøres på årsmøte
- c) Jonas Ørmen er Protokollfører og det velges et protokollvitne blant seksjonseiere på årsmøtet
- d) Møteinnkalling godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat overføres til egenkapital)



Vedlegg

1. Innkalling.styrerommet.pdf

Sak 3

Endring av avtale med Telia / Get

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har vi en kollektiv løsning med TV/strømming 30 poeng og 10 Mbps. Vi betaler 388,36,- / seksjon.

Det er innhentet 3 nye tilbud fra Telia (vedlagt), og styret ønsker at sameiet skal stemme over om vi skal beholde eksisterende kollektiv løsning eller velge en ny kollektiv løsning.

For de løsningene hvor prisen er høyere vil også felleskostnader øke tilsvarende.

Alternativ 1:

Nåværende løsning med TV/strømming 30 poeng og 10 Mbps.
388,36,-.

Alternativ 2:

Mini. TV/strømming 5 poeng og 50 Mbps.
Se også oppgraderingspriser (individuell) i vedlegg.
349,-.

Alternativ 3:

Kollektiv Flex Medium 50. TV/strømming 30 poeng og 50 Mbps. De beboere som ikke ønsker å ta i bruk TV-tilbudet kan velge dette bort og få 500 Mbps til samme pris. Man kan også velge bort bredbåndstjeneste og få 110 poeng til TV/strømming. Se også oppgraderingspriser (individuell) i vedlegg.
419,-.

Alternativ 4:

Kollektiv Flex Medium 100. TV/strømming 30 poeng og 100 Mbps. De beboere som ikke ønsker å ta i bruk TV-tilbudet kan velge dette bort og få 500 Mbps til samme pris. Man kan også velge bort bredbåndstjeneste og få 110 poeng til TV/strømming. Se også oppgraderingspriser (individuell) i vedlegg.
469,-.

Styrets innstilling



Styret mener at alternativ 3 vil dekke behovet for alle beboere til en gunstig pris. Det gir fleksibilitet med tanke på om TV eller netthastighet er det viktigste for den enkelte. Dette alternativet vil medføre en økt felleskostnad på 30,64,- i forhold til nåværende løsning.

Forslag til vedtak

Vi stemmer over hvilken løsning vi ønsker kollektivt videre.

Vedlegg

2. Tilbud Sameiet Bjørnstad BK9 - MINI, 50Mbps.pdf
3. Tilbud Sameiet Bjørnstad BK9 - FLEX MEDIUM 100.pdf
4. Tilbud Sameiet Bjørnstad BK9 - FLEX MEDIUM 50.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39 000,-, i tråd med budsjett for 2022.

Styrets innstilling

Styret foreslår at honoraret fordeles med kr 1 100,- per deltakelse i styremøter, og at resterende tilfaller styreleder.

Espen: 5500,-

Ylva: 5500,-

Amin: 3300,-

Kathinka 24 700,-

Block Watnes representant i styret, Jonas, skal ikke utbetales godtgjørelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 39 000,-.



Sak 5

Valg av styremedlem og varamedlem

Jonas Ørmen fra Block Watne går ut av styret nå som samtlige seksjoner er solgt. Amin Homayouni var valgt for ett år. Ylva Albrigtsen har vært varamedlem og var valgt for ett år. For at styret skal være komplett er det derfor behov for at det velges ett nytt styremedlem og ett nytt varamedlem.

Etter vedtektene for Bjørnstad BK 9:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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 foreslår i tråd med vedtektene at det velges ett nytt styremedlem for to år og ett nytt varamedlem for ett år.

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøtet

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

- Velges på årsmøtet

Sak 6

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av vedtektene, og det er også kommet et forslag til endring fra seksjonseiere. Ved årsmøtet stemmes det over om styrets forslag eller seksjonseiers forslag skal vedtas, eller om eksisterende vedtekter skal beholdes.



Styret foreslår endring i sameiets vedtekter. I hovedsak foreslås endringer under punkt **3-1 (5) og (6)**, for en tydeliggjøring av ansvarsdeling mellom sameiet og den enkelte seksjonseier i forbindelse med eventuelle endringer på egen bruksenhet med hoveddel (bolig) og tilleggsdel (hage). Styret anser denne presiseringen som viktig i forbindelse med at flere seksjonseiere nå ønsker å gjøre endringer på sin bruksenhet. Se styrets forslag under vedlegg.

Lena Hæren og Amin Homayouni har også laget et forslag til endring av vedtektene. Hovedessensen i deres forslag er at seksjonseiere skal kunne gjennomføre mindre tiltak på relativt kort tid, og at det i utgangspunktet skal være tilstrekkelig at naboer blir enige seg i mellom. Se Lena og Amin sitt forslag under vedlegg.

Det er også et alternativ å beholde vedtektene slik de er. Se gjeldende vedtekter under vedlegg.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styrets forslag til nye vedtekter vedtas. Det oppleves som hensiktsmessig med en klarere ansvarsdeling mellom sameiet som helhet og den enkelte seksjonseier dersom seksjonseiere ønsker å gjøre endringer på sin bruksenhet. Særlig er dette relevant med tanke på vedlikeholdsplikt og kostnader som endringer kan medføre.

Beslutningsprosesser blir klarere, likere og mer rettferdige overfor samtlige seksjonseiere. Hvordan styret skal håndtere forespørsler blir tydeligere enn med eksisterende vedtekter. Styret mener også at den enkelte seksjonseiers rettigheter blir best ivaretatt gjennom styrets forslag, f.eks. ved at større endringer på seksjonen skal avgjøres av sameiet som helhet med avstemming på årsmøtet eller ved ekstraordinært årsmøte. Dette er også i tråd med eierseksjonsloven, som vi er pålagt å følge.

Styret innstiller på at Lena og Amin sitt forslag til vedtektsendring ikke vedtas. Forslaget anses som uferdig, og det er uklart hvilke punkter i vedtektene det egentlig foreslås endring på. Styret mener beslutningsprosessen som foreslås er lite presis og vanskelig håndterbar for et styre i sameiet, og at det kan føre til ulike rettigheter for den enkelte seksjonseier da beslutningsprosesser blant annet vil være avhengig av hvilke naboer man har. Ved større endringer bør samtlige seksjonseiere ha mulighet for å stemme for og imot, og styret anser det da som best at slike endringer tas opp i et årsmøte eller ved et ekstraordinært årsmøte.



Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til nye vedtekter

Forslag til vedtak 2

Lena og Amin sitt forslag til nye vedtekter

Forslag til vedtak 3

Eksisterende vedtekter

Vedlegg

5. Eksisterende Vedtekter Sameiet Bjørnstad Bk 9.pdf

6. Forslag vedtekter Sameiet Bjørnstad BK9 - styret.pdf

7. Forslag vedtektsendring Lena Hæren og Amin Homayouni.pdf

Sak 7

Forslag til å fasadeendring for boligtype Dalen - skyvedør mot veranda på langside.

Forslag fremmet av:

Espen Skaar Bekkhus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fasadeendring for boligtype Dalen med å sette enn skyvedør mot veranda på langside. Det foreslås en standardisert løsning for eventuell innsetting av skyvedør mot veranda på boligtype Dalen. Se vedlegg

Styrets innstilling

Saken må stemmes over i årsmøtet med 2/3 flertall jf. vedtektene 9-8 (2) a).

Styret ser at det vil kunne medføre ulikt uttrykk for fasadene i sameiet. Styret forutsetter ved eventuelt flertall for forslaget at bygningens kvaliteter blir ivaretatt med hensyn til tetthet, brannsikkerhet, etc. samt nødvendig avklaring med kommunen vedrørende fasadeendring, da bygningskroppen er sameiets eiendom og ansvar i fellesskap. Om vedtatt kan endringen inkluderes i "Instruks for utvendige arbeider / endringer...".

Forslag til vedtak

Det foreslås en standardisert løsning for eventuell innsetting av skyvedør mot veranda på boligtype Dalen.

Vedlegg

8. Fasadeendring-BK9.pdf



Sak 8

Instruks for utvendige arbeider / endringer på egen hoveddel (bolig) og tilleggsareal (hage)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har gjennom 2022 kommet flere søknader med ønske om ulike endringer på bruksenhet med bolig og hageareal. Vi hadde i 2022 en avstemning på Vibbo med tanke på ulike tiltak, og om seksjonseiere tenker ulike tiltak skal være greit eller ikke. For å ivareta den enkeltes ønsker om individuelle tilpasninger, men også hensyn til øvrige seksjonseiere, har styret utarbeidet en instruks for hvordan man skal gå frem ved søknad om ulike tiltak. Instruksen har eksempler på vanlige endringer flere har ønsket, men kan også brukes for andre endringer. Større endringer som ikke er beskrevet i den foreslåtte instruksen skal uansett løftes av styret til årsmøte for avstemming. Instruksen er også i tråd med de foreslåtte endringer i vedtektene med tanke på klargjøring av ansvarsdeling.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Vi mener det er behov for en instruks slik at styret kan behandle alle henvendelser om ønskede endringer likt, at styret lettere kan dokumentere hva som er gjort på den enkelte bruksenhet og at man sikrer en tydelig ansvarsdeling mellom seksjonseier som ønsker endringer og resten av sameiet. I arbeidet med instruksen har styret forsøkt å tenke fremover med tanke på hvordan ulike tiltak kan påvirke vedlikehold for sameiet, hvordan tiltak kan påvirke naboer og hvordan vi best kan ivareta den enkeltes ønsker opp mot et enhetlig uttrykk for området.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at instruksen vedtas.

Vedlegg

9. Instruks for utvendige arbeider endringer på egen hoveddel (bolig) og tilleggsareal (hage).pdf

Sak 9

Ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har ikke hatt klare ordensregler, og styret fremmer derfor et forslag om dette. Se forslag under vedlegg.



Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ordensreglene vedtas.

Vedlegg

10. Ordensregler Bjørnstad BK9.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kathinka Krogh Borgli, på valg i 2024	Bjørnstadsløtta 41
Styremedlem	Jonas Ørmen, på valg i 2023	Hissingbygata 20
Styremedlem	Amin Homayouni, på valg i 2023	Bjørnstadsløtta 29
Styremedlem	Espen Skaar, på valg i 2024	Bjørnstadsløtta 71
Varamedlem	Ylva Albrigtsen, på valg i 2023	Bjørnstadsløtta 35

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad Bk 9

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Bjørnstad Bk 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926271652, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:

2047 276

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

Sameiet Bjørnstad Bk 9 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styrets arbeid: Styret har siden forrige årsmøte i mai 2022 hatt syv styremøter. Vi har blitt kjent med sameiet vårt Bjørnstad BK 9 og de gjeldende vedtektene, og forsøkt å tenke gjennom hva som er viktig for et relativt nytt sameie. I 2022 har det av vedlikehold vært fokus på maling av bolig, som alle seksjonseiere skal gjennomføre innen ett år fra overtakelse nå den første gangen. Dette vil også bli aktuelt nye seksjonseiere som overtar boligen sin i 2023. Vi har fått oversikt over og overtatt avtaler fra Block Watne knyttet til vedlikehold av fellesarealer for vinter og sommer med snømåking og gressklipping. Vi har fått fartshumper og det er bestemt trær som skal plantes på fellesarealene. Postkassene kom til slutt i orden med en kronologisk rekkefølge etter ønske fra postmannen. Styret har også kartlagt og fått tilbud på nye kollektive løsninger for TV og bredbånd hos Telia, som vi legger frem for avstemming i sameiet nå på årsmøtet. Det har i 2022 vært avholdt både Halloweenfeiring og julegrantenning på initiativ fra beboere i sameiet og andre naboer, noe som har vært hyggelige fellesaktiviteter hvor man også har kunnet bli bedre kjent med sine naboer.

Styret har brukt mye av sin tid på å lage et forslag til nye vedtekter og retningslinjer på tiltak beboere ønsker for sin bruksenhet. Det har kommet flere forespørsler om tiltak i ulike former, og vi har hatt avstemming på Vibbo for å se hva beboere tenker vil være greit og ikke greit av ulike tiltak. Vi har hatt ønske om å lage felles retningslinjer slik at det sittende og fremtidig styre i sameiet behandler alle forespørsler likt og rettferdig. Det skal være lett å se hvilke tiltak som er godkjent og på hvilket grunnlag. Vi har også vurdert hva ulike tiltak kan innebære av risiko. En løsning kan være å presisere i vedtektene våre at den enkelte seksjonseier skal ha ansvar for følger ulike tiltak eventuelt får. Det er også tydeliggjort at forslag om større endringer skal opp til avstemming på årsmøtet slik at samtlige seksjonseiere får mulighet til å stemme over forslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat kr. 336 866 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr. 465 971.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 26 000 til litt vedlikehold som omfatter drift og vedlikehold bygning og vedlikehold utvendig anlegg.

Kommunale avgifter i SARPSBORG kommune

Det er lagt til grunn en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnstad Bk 9. Det er lagt til grunn en økning på 10% på forsikringen.

Lån

Sameiet Bjørnstad Bk 9 har ingen felles lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bjørnstad Bk 9s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

Vedlegg 1

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

Innkalling.styrerommet.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Bjørnstad Bk 9

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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnsk ap 2021	Budsjett 2022	Budsj ett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	496 653	163 233	735 000	596 000
Andre inntekter	3	55 000	50 000	40 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		551 653	213 233	775 000	621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-5 500	-5 500
Styrehonorar		0	0	-39 000	-39 000
Revisjonshonorar	4	-7 250	0	-5 500	-7 300
Forretningsførerhonorar		-48 785	-10 115	-64 000	-50 000
Konsulenthonorar	5	-9 556	-376	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-4 543	0	-346 000	-26 000
Forsikringer		-54 289	-42 862	-77 650	-54 000
Energi/fyring		-8 733	-5 144	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 661	-24 276	-104 832	-90 000
Andre driftskostnader	7	-2 577	-1 343	-47 880	-2 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-215 393	-84 116	-702 362	000
DRIFTSRESULTAT		336 260	129 117	72 638	335 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	606	0	0	0
Finanskostnader		0	-11	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		606	-11	0	0
ÅRSRESULTAT		336 866	129 106	72 638	335 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		336 866	129 106		



SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 426	0
Forskuddsbetalte kostnader		33 994	26 345
Driftskonto OBOS-banken		438 185	788
SUM OMLØPSMIDLER		474 605	134
<hr/>			
SUM EIENDELER		474 605	134
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		465 971	129
SUM EGENKAPITAL		465 971	106
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 348	2 426
Leverandørgjeld		1 286	933
Annen kortsiktig gjeld		0	1 669
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 634	5 028
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 605	134
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 07.03.2023



Styret i Sameiet Bjørnstad BK 9

Kathinka Krogh Borgli /s/

Jonas Ørmen /s/

Amin
Homayouni /s/

Espen Skaar /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	426
Mediakostnader	205
	70 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	496
	653

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER



Oppstartskapital	55 000
SUM ANDRE INNTEKTER	55 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS
Eiendomsforvaltning AS

-9 556

SUM KONSULENTHONORAR **-9 556**

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-4 543

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-4 543**

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bank- og kortgebyr

-2 577

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-2 577**

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

554

Renter av for sent innbetalte felleskostnader

52

SUM FINANSINNTEKTER **606**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7776429.. 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.

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



TILBUD FRA TELIA

TIL SAMEIET BJØRNSTAD BK9, BLOCK WATNE AS





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 50**
- **Kollektiv TV & Strømming – 5 poeng**
- **Service og vedlikehold**

Inkludert i fellesavtalen er 50 Mbps bredbånd sammen med TV & Strømming med 5 poeng. Beboere har 5 poeng for å velge inn og ut enkeltkanaler, i tillegg til 12 faste kanaler. Beboere kan oppgradere tjenester individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

349,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 50 poeng: 199,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

1904 KOLLEKTIV 50 STANDARD

100	250	500	750	1000
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
359,-	459,-	569,-	629,-	679,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



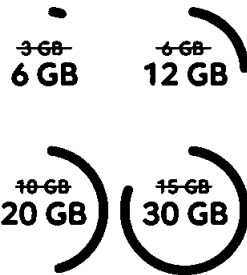
TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfe­garanti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Nå får du dobbelt så mye data inkludert i ditt mobilabonnement hver måned:



FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester - som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

* Surfe­garanti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.

DEL INTERNETT FRA MOBILEN

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.





VI SKAL VÆRE BEST PÅ UNDERHOLDNINGEN KUNDENE ØNSKER

		altibox	telenor	RiksTV	allente
 FILM AND SERIES	 	 	 	 	<p>Har ikke valgmeny så tjenester kjøpes separat, men Viaplay, TV2 Play og Paramount+ er inkludert i de største pakkene</p>
 DOCUMENTARY AND EXPERIENCES	 		 		
 KIDS	 			 	

* Ikke inkludert i valgmenyen, men kan kjøpes som en premium tjeneste
 ** Inkludert som del av HBO Max
 *** Vil bli inkludert i valgmenyen innen H1 '22 for Telia, og i løpet av '22 for Telenor

1) For bruk av streamingtjenester må hver enkelt beboer kjøpe flere poeng

TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- ✓ Nettsikkerhet
- ✓ Sky lagring
- ✓ ID-tyveriforsikring
- ✓ Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende råd og tips til advokatleie på om du er utsatt. Få kontroll over barnas netttaktivitet, og beveg deg trygt på nett med antivirus, sikre passord og bildelagring.

***Hele pakken Trygg på nett forutsetter bredbåndshastighet fra 100 Mbps. For lavere hastighet er alltid Nettsikkerhet og Sky lagring inkludert.**



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at SAMEIET BJØRNSTAD BK9, BLOCK WATNE AS sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Tage Skjønsberg
Key account manager
Telia Norge AS



TILBUD FRA TELIA

TIL SAMEIET BJØRNSTAD BK9, BLOCK WATNE AS



TILBUDET INNEHOLDER

Vedlegg 3

27 av 70

Tilbud Sameiet Bjørnstad BK9 - FLEX MEDIUM 100.pdf



- **Kollektiv Flex Medium 100**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex medium gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 30 poeng og 100 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 500 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

469,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere med bredbånd:

TV & Strømming – 50 poeng: 99,-

TV & Strømming – 110 poeng: 248,-

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere uten bredbånd:

TV & Strømming – 50 poeng: 0,-

TV & Strømming – 110 poeng: 0,-

Bredbånd oppkjøpspriser:

1968 Flex Medium 100 Standard

For beboere med tv og bredbånd				For beboere med kun bredbånd		
250	500	750	1,250	500	750	1,250
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
329,-	399,-	459,-	529,-	0,-	179,-	429,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon.



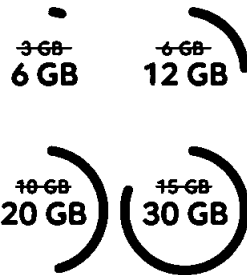
TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Nå får du dobbelt så mye data inkludert i ditt mobilabonnement hver måned:



FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester - som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.



DEL INTERNETT FRA MOBILEN

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.





VI SKAL VÆRE BEST PÅ UNDERHOLDNINGEN KUNDENE ØNSKER

		altibox	telenor	RiksTV	allente
 FILM AND SERIES	 	 	 	 	<p>Har ikke valgmeny så tjenester kjøpes separat, men Viaplay, TV2 Play og Paramount+ er inkludert i de største pakkene</p>
 DOCUMENTARY AND EXPERIENCES	 		 		
 KIDS	 			 	

* Ikke inkludert i valgmenyen, men kan kjøpes som en premium tjeneste
 ** Inkludert som del av HBO Max
 *** Vil bli inkludert i valgmenyen innen H1 '22 for Telia, og i løpet av '22 for Telenor


TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- Nettsikkerhet
- Sky lagring
- ID-typer for skole
- Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokatnær oppfølging etter saken. Fa kontroll over barnas nettsikkerhet, og beveg deg trygt på nett med anti-virus, sikre passord og bildelagring.





FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at SAMEIET BJØRNSTAD BK9, BLOCK WATNE AS sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Tage Skjønsberg
Key account manager
Telia Norge AS



TILBUD FRA TELIA

TIL SAMEIET BJØRNSTAD BK9, BLOCK WATNE AS



TILBUDET INNEHOLDER

Vedlegg 4

32 av 70

Tilbud Sameiet Bjørnstad BK9 - FLEX MEDIUM 50.pdf



- **Kollektiv Flex Medium 50**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex medium gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 30 poeng og 50 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske.

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 500 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

419,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **med bredbånd:**

TV & Strømming – 50 poeng: 99,-

TV & Strømming – 110 poeng: 248,-

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **uten bredbånd:**

TV & Strømming – 50 poeng: 0,-

TV & Strømming – 110 poeng: 0,-

Bredbånd oppkjøpspriser:

1851 FLEX MEDIUM 50 Standard

For beboere med tv og bredbånd					For beboere med kun bredbånd		
100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
339,-	399,-	489,-	549,-	579,-	0,-	259,-	379,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon.



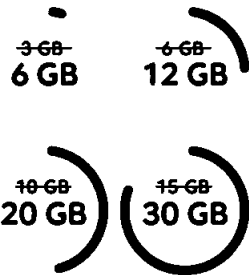
TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfe­garanti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Nå får du dobbelt så mye data inkludert i ditt mobilabonnement hver måned:



FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester - som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

* Surfe­garanti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.



DEL INTERNETT FRA MOBILEN

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.





VI SKAL VÆRE BEST PÅ UNDERHOLDNINGEN KUNDENE ØNSKER

		altibox	telenor	RiksTV	allente
 FILM AND SERIES	 	 	 	 	<p>Har ikke valgmeny så tjenester kjøpes separat, men Viaplay, TV2 Play og Paramount+ er inkludert i de største pakkene</p>
 DOCUMENTARY AND EXPERIENCES	 		 	 	
 KIDS	 			 	

* Ikke inkludert i valgmenyen, men kan kjøpes som en premium tjeneste
 ** Inkludert som del av HBO Max
 *** Vil bli inkludert i valgmenyen innen H1 '22 for Telia, og i løpet av '22 for Telenor


TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- Nettsikkerhet
- Sky lagring
- ID-typer for skole
- Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokatnær oppfølging etter saken. Fa kontroll over barnas nettsikkerhet, og beveg deg trygt på nett med anti-virus, sikre passord og bildelagring.





FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at SAMEIET BJØRNSTAD BK9, BLOCK WATNE AS sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Tage Skjønsberg
Key account manager
Telia Norge AS



(revidert 04,11,20)

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnstad BK9, org. nr. 926 271 652

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 0411 2020.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnstad BK9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 276 i Sarpsborg kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdel består av

- privat 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 seksjoneringsøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,



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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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



(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering 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 remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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 26 parkeringsplasser. Samtlige parkeringsplasser er plassert i hver seksjons carport som ligger innenfor seksjonens hoveddel.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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



(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 varmelegg 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.

(3) 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 fellestilltak 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 seksjonseierens 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.

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 nytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling 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 tjuen 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i



innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er 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 bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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



11-4 Generelle plikter

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

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

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

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

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

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



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BJØRNSTAD BK9

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 27.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnstad BK9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 276 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
 - Bod/carport
 - Parkeringsplass (utendørs)
 - 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 hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
 - a) staten
 - b) fylkeskommuner
 - c) kommuner
 - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune



- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 - f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på 4 ganger rettsgebyret.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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) Oppsetting av markiser, gjerder, skillevegg, platting, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper eller andre faste innretninger på bygningskroppen eller uteareal skal godkjennes av styret. Sameiet har vedtatt en samlet plan mht. slike innretninger – «Instruks for utvendige arbeider / endringer på egen hoveddel (bolig) og tilleggsareal (hage) Sameiet Bjørnstad BK9». Denne instruksen er ikke uttømmende og ved tvil må seksjonseier kontakte styret.

Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Se «Instruks for utvendige arbeider / endringer på egen hoveddel (bolig) og tilleggsareal (hage) Sameiet Bjørnstad BK9».

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.



- (6) Den enkelte seksjonseier som har fått godkjenning fra styret til etablering av installasjoner, utstyr og tiltak på sin seksjon som nevnt under (5) er ansvarlig for at arbeidene utføres på en håndverksmessig god måte og følger gjeldende lovverk og reguleringer som gjelder for tiltaket. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kostnader knyttet til etablering av tiltak som nevnt under (5).

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde tiltak etablert av nåværende eller tidligere seksjonseier etter (5) på en tilstrekkelig god måte. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for de kostnader som er knyttet til slikt vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle skader og følgeskader på sameiet som skyldes etablering av tiltak fra nåværende eller tidligere seksjonseier etter (5) utbedres. Den enkelte seksjonseier bærer kostnadene for dette.

- (7) Tiltak som er gjennomført av nåværende eller tidligere seksjonseier, men som ikke er godkjent av styret, kan kreves fjernet av styret og om nødvendig fjernes av styret. Kostnader til demontering av slike tiltak og eventuell tilbakeføring av seksjonen til opprinnelig stand belastes seksjonseier.

Styret kan kreve tiltak etter (5) fjernet, og om nødvendig gjennomføre dette for seksjonseiers regning, dersom tiltak etablert av nåværende eller tidligere seksjonseier ikke etableres på en håndverksmessig god måte, ikke følger gjeldende lovverk og regulering, ikke vedlikeholdes på en tilstrekkelig god måte eller på en utilbørlig måte er til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Kostnader til demontering av slike tiltak og eventuell tilbakeføring av seksjonen til opprinnelig stand belastes seksjonseier.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet fastsetter og endrer 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 seksjonseierne.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer egne parkeringsplasser og carport innenfor sitt tilleggsareal i tilknytning til seksjonen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting, dører (innvendige dører samt inngang- og balkong/verandadør) og vinduer innvendig, rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskapp, ledninger



med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, servanter, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og servanter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, plating, og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for utskifting av plating.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Seksjonseier har ansvar for å selv male boligen innen 1 år etter overtakelse. Fremtidig vedlikehold utføres i regi av sameiet.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer 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) 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.
- (3) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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



- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles etter sameiebrøk pr. tilknyttet seksjon.

- (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 seksjonseierens 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller beboerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige beboere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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 to 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 seksjonseierens 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 ferdigstilling 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 seksjonseierens 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 seksjonseiere 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 opptre 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 regnskapsføring.

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 forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12. Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

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



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

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene. Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på årsmøtet, når siste bolig i prosjektet er overtatt.



Forslag til vedtektsendring (Lena Hæren og Amin Homayouni)

Seksjonseiere i sammenhengende boligrekke og/eller kommunikasjon mellom tilleggsareal skal kommunisere med hverandre før man gjennomfører endringer utvendig på eierseksjon og tilleggsareal hvor det gjelder. Som tommelfingerregel skal naboer med direkte kommunikasjon mellom eierseksjon/tilleggsareal informeres og godkjenne endringer som er ønsket. En slik godkjenning bør være tilstrekkelig for at endring kan gjennomføres så lenge det er i henhold til gjeldende lovverk. Dersom berørt part ikke godkjenner ønsket endring hos nabo, skal det foreligge en saklig argumentasjon som skal fremlegges styret ved forespørsel. Ønsket endring skal uansett fremmes for styret.

Unntaket til nevnte forslag vil være dersom styre mener at endringen vil omfatte/berøre flere seksjonseiere. Styret må gis anledning til å komme med sine synspunkter innen rimelig tid før endringer påbegynnes. Det er da fremmet et ønske om en beslutningsprosedyre som omfatter direkte demokrati/deltagende demokrat, slik at alle seksjonseiere kan være med å ta beslutningen gjennom for eksempel avstemning på Vibbo.

Kommentar til overnevnte forslag

Når det gjelder eventuelle senvirkninger av gjennomførte endringer på yttervegg/ plating/ veranda på eierseksjon eller tilleggsareal, kan dette løses ved at alle større fastmonterte innretninger som medfører boring i bygningsmasse eller som er i direkte kontakt med bygningsmasse bør gjennomføres av fagpersoner. Det skal foreligge en standardisert kontrakt hvor ønsket endring kommer klart frem, og at seksjonseier forplikter seg til å stå for vedlikehold, reparasjon og eventuelle kostnader ved behov for endring eller skader på bygningsmasse (forårsaket av gjennomført endring, og som ikke dekkes av sameiets forsikring). Videre forplikter seksjonseier å informere om gjennomført endring og nevnte kontrakt ved salg av bolig til en tredjepart. Dersom tredjepart er fremlagt informasjon om endringer som er gjennomført og er forelagt nevnte kontrakt, vil tredjepart overta ansvaret for gjennomført endring med påfølgende økonomisk ansvar.

Fasadeendring – Boligtype Dalen

Bytte to vinduer på sørveggen mot en stor skyvedør

- Ferdigattest må foreligge fra utbygger.
- Proft utført arbeid og dokumentert av registrert firma.
- Byggesøknad eller bekreftelse fra kommune må foreligge.
- Tilsvarende hvit ramme på utførelse.
- Trippelisolert glass i dørene.
- Det er kun godkjent med heve-skyvedør.
- Bæring må forsterkes.
- Membran må sveises.
- Størrelsen skal tilsvare bredde på vinduene.
- (Se tilbud på arbeider på side 2).





Espen Skaar
Bjørnstadsletta 71
1712 GRÅLUM

Sarpsborg 02.03.23
Anbud nr. 4102

Prisoverslag vedrørende innsetting av skyvedør i bærevegg.

Vi takker for Deres forespørsel og har satt opp følgende forslag:

Post1.00 Rigg og drift:

Rigg og drift.
HMS og sikringstiltak.
Byggestrøm holdes av tiltakshaver

Post2.00 Byggningsarbeider:

Rive eks. vinduer og vegg
Sette inn ny bæring/drager over nytt dørfelt
Montere dør. På grunn av utvendig høyde på terrasse må høyde på døren tilpasses.
Utvendig beslag og listverk
Innvendig foringer og listverk som leveres hvitmalt m/ synlig spikerhull

Post1.101 Div. bygningsmessige arbeider:

Evt. opprettingsarbeider og råte / fuktskader taes det forbehold om.
Maler, el, og bortkjøring av søppel og rivemasse er ikke med i overslaget.
Terrassedør leveres m/ 3- lags glass
Tegninger, beregninger og søknader er ikke med i overslaget.
Det som ikke er nevnt ovenfor er ikke medtatt.
Alle beskrevne arbeider er inkludert nødvendige materialer og festemidler.

Disse arbeidene m/skyvtett terrassedør kan tilbys for kr. 80.800,- inkl. mva.
Disse arbeidene m/heve/skyv terrassedør kan tilbys for kr. 100.800,- inkl. mva.

Eventuell prisstigning på arbeidslønn og materiell tas det forbehold om.

Vi håper De kan benytte Dem av vårt tilbud, og vi står gjerne til tjeneste med nærmere opplysninger om De ønsker det.

Med vennlig hilsen
Tune Byggservice AS
Stig Olav R. Nilsen

Kilenv. 21, 1719 GREÅKER
Mob: 90 85 39 07
Orgnr. 998 864 232
post@tune-byggservice.no



Instruks for utvendige arbeider / endringer på egen hoveddel (bolig) og tilleggsareal (hage) Sameiet Bjørnstad BK 9

17.10.2022

Utgangspunktet ved ønske om endringer og tillegg på egen seksjon eller hageareal er vedtektene for Bjørnstad BK9, herunder punkt **3-1 Rett til bruk** og **underpunkt (5), (6) og (7)**. Her kommer det frem visse begrensninger i hva den enkelte seksjonseier kan foreta seg uten samtykke fra styret:

- Seksjonseier har ikke rett til å foreta visse typer arbeider / endringer på egen hoveddel (bolig) eller tilleggsareal (hage) uten at dette er godkjent av styret.
- Seksjonseier kan heller ikke foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer eller fellesanlegg uten at dette er forhåndsgodkjent av styret.

Dette gjelder arbeider som blant annet oppsett av markiser, gjerder skillevegg, platting, endring av utvendige farger, oppsett av antenner/parabol, varmepumper eller andre faste innretninger på bygningskropp eller utearealer.

Dette gjelder også supplering av beplantning.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndigheter må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige seksjonseiere skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte før avgjørelse fattes.

Det foreligger altså en del begrensninger i råderetten som den enkelte seksjonseier har over alle forhold som gjelder utvendige flater og hageareal til hver seksjon. Retten til å gjøre slike begrensninger er forankret i **eierseksjonsloven** og **sameiets vedtekter**. Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet for sameiet.

Bakgrunnen for disse begrensningene er at de enkelte seksjonseier ikke skal kunne foreta installasjoner og endringer på fasade, grøntarealer eller fellesarealer på en slik måte at det påvirker andre seksjonseiere eller sameiet som helhet på en ugunstig eller sjenerende måte. Dette kan for eksempel være knyttet til forhold som helhetlig utseende for sameiet, estetikk, støy, økte kostnader for sameiet m.m.

Dette betyr ikke at endringer og tillegg til den enkelte seksjon er forbudt, men at endringer skal skje etter samme **rutine** for alle seksjonseiere.

RUTINE:

1. Seksjonseier må før tiltak/endringer iht. vedtektenes punkt 3-1 iverksettes sende skriftlig søknad om endringene / tiltakene til styret på e-post bjornstad-bk9@styrerrommet.no.
2. Søknaden må inneholde en beskrivelse og illustrasjonstegning / bilde av hvilke tiltak som ønskes gjennomført.



3. Tiltak/endringer som berører naboer krever skriftlig samtykke fra nabo(er).
4. Styret vurderer om de ønskede tiltakene/endringene kan tillates.
5. Før tiltak/endringer iverksettes skal det foreligge et skriftlig samtykke fra styret.

EKSEMPLER:

Markiser / screens:

- Markiser / screens skal ha hvit kasse og mørk grå duk.
- Elektriker skal benyttes og det skal skrives samsvarserklæring der arbeidene også medfører endringer eller tilførsel til det elektriske anlegget. Samsvarserklæring skal legges frem for styret.

Beplantning:

- Beplantning skal i minst mulig grad gi uønsket skygge eller hindre andres siktlinje, eller på annen måte være til urimelig ulempe for naboer eller andre seksjonseiere.
- Ved søknad om planting av trær skal plassering mot naboeiendom følge regler som etter grannelova § 3 første ledd:
 - Eier må ikke ha tre som er til skade eller særlig ulempe for nabo.
 - Treet må ikke plasseres nærmere hus, hage, tun eller dyrket jord på naboeiendom enn tredjeparten av trehøyden.
- Hekk og annen beplantning skal ikke være høyere enn 1,5 m over terreng. Beplantning må trimmes og klippes slik at det holder seg innenfor høydebegrensninger.
- Det er ikke tillatt å etablere bed inntil fasade i områdene for drenering hvor det er grus.
- Ved etablering av høybed skal det sendes søknad til styret. Høyden på bedet skal ikke overstige 0,5 m over terreng.
- Ved beplantning inntil og opp langs vegger o.l. er seksjonseier ansvarlig for eventuelle kostnader eller arbeider med fjerning av dette når sameiet skal utføre utvendige vedlikeholdsarbeider, jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (7).

Gjerde:

- I utgangspunktet er det etablert hekk som nabogjerde mellom seksjonene.
- Etter Sarpsborg kommunes bestemmelser kan enkle og lette gjerder (gjerder som ikke er tette) settes opp uten at dette er søknadspliktig til kommunen. Sameiet ønsker at gjerder som settes opp følger disse bestemmelsene.
- Gjerder skal plasseres på innside av hekk.
- Løse hundegjerder som ikke er permanente installasjoner (kan fjernes) og som ikke berører naboer, eller oppleves som sjenerende tillates uten søknad.
- Ved etablering av permanent gjerde skal utførelse være flettverksgjerde i sinkfarge på 1,0 m.

Varmepumpe:

- I søknaden til styret må forslag til plassering og angivelse av type varmpumpe angis.
 - Det må velges en varmpumpe der støykrav blir ivaretatt uten spesielle tiltak. Varmepumper som skal monteres i sameiet skal ikke produsere støy som overstiger 30 dB i lydeffektnivå (LwA). Søker må dokumentere at aktuell varmpumpe er innenfor denne grenseverdien.
- Montering av varmpumpe og elektriske arbeider skal utføres etter gjeldende lovverk og reguleringer. Samsvarserklæring skal legges frem for styret.



- Utvendige rør og ledninger legges i kabelgate som plasseres pent på utvendig kledning.
- Plassering av utedel skal være på bakken med egnet fundament. Utedel skal ikke forankres i trekonstruksjon på bygningen grunnet forplantning av vibrasjoner (lyd).
- Ved fjerning av varmpumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres for seksjonseier regning.

Pergola:

- I søknaden må det leveres tegning som angir mål for pergola og plassering.
- Pergola skal monteres frittstående og kan ikke monteres i vegger. Dette skyldes at man ved montering kan skade vindspærren.
- Når pergola monteres i terrassebord kan dette skade underliggende konstruksjoner og asfalt takbelegg. Seksjonseier må sikre at montering skjer i spikerslag (der hvor skruerekken sitter). Eventuelle skader og følgeskader må utbedres og bekostes av seksjonseier.
- Pergola skal være i sort metall.

Jacuzzi/spabad:

- Verandaene i sameiet er ikke dimensjonert for å tåle store jacuzzi/spabad. De er dimensjonert for maksimalt 400 kg/m².
- I søknad skal type jacuzzi/spabad angis med opplysninger om hvor mange liter det rommer.
- Seksjonseier må dokumentere at planlagt spabad/jacuzzi ikke overgår de verdier veranda er dimensjonert for.
- Seksjonseier må også angi plan for tømming av jacuzzi/spabad.

Generelt:

- Den enkelte seksjonseier som har fått godkjenning fra styret til etablering av installasjoner, utstyr og tiltak på sin seksjon er ansvarlig for at arbeidene utføres på en håndverksmessig god måte og følger gjeldende lovverk og reguleringer som gjelder for tiltaket, jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (6).
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kostnader knyttet til etablering av tiltak, jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (6).
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde tiltak etablert av nåværende eller tidligere seksjonseier på en tilstrekkelig god måte. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for de kostnader som er knyttet til slikt vedlikehold. Se sameiets vedtekter punkt 3-1 (6).
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle skader og følgeskader på sameiet som skyldes etablering av tiltak fra nåværende eller tidligere seksjonseier utbedres. Den enkelte seksjonseier bærer kostnadene for dette. Jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (6).
- Tiltak som er gjennomført av nåværende eller tidligere seksjonseier, men som ikke er godkjent av styret, kan kreves fjernet av styret. Kostnader til demontering av slike tiltak og eventuell tilbakeføring av seksjonen til opprinnelig stand belastes seksjonseier, jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (7).
- Styret kan kreve tiltak fjernet, og om nødvendig gjennomføre dette for seksjonseiers regning, dersom tiltak etablert av nåværende eller tidligere seksjonseier ikke etableres på en håndverksmessig god måte, ikke følger gjeldende lovverk og regulering, ikke vedlikeholdes på en tilstrekkelig god måte eller på en utilbørlig måte er til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Kostnader til demontering av slike tiltak og eventuell tilbakeføring av seksjonen til opprinnelig stand belastes seksjonseier, jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (7).



- Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører jf. sameiets vedtekter punkt 3-1 (7).



Ordensregler for sameiet Bjørnstad BK 9

Vedtatt på årsmøte 27.03.2023

Formål:

Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

Generelt:

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen. Dersom seksjonseier ikke selv bor i seksjonen plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1. Parkering:

Seksjonseiere og beboere i Sameiet Bjørnstad BK9 disponerer egne parkeringsplasser og carport innenfor sitt tilleggsareal i tilknytning til seksjonen. Parkering utover dette må ikke gjøres slik at det er til ulempe for andre seksjonseiere, naboer eller til skade på fellesarealene.

2. Dyrehold:

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne og beboerene.

Beboere med husdyr må plukke opp etter dyret om det gjør fra seg på sameiets område.

Beboere skal ikke legge ut mat til dyr på sameiets eiendom da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

3. Avfallshåndtering:

Sameiet har felles avfallsstasjoner med sortering for restavfall, papp og papir, plast og glass og metall.

Avfallsstasjonene er dimensjonert for dagligdags avfall fra husholdningene. Avfall fra større prosjekter, flytting o.l. må derfor leveres på gjenvinningsanlegg for at det ikke skal oppta kapasitet overfor øvrige seksjonseiere.

Søppelposer må knytes ordentlig før det kastes i restavfallet.



4. Ro:

Enhver seksjonseier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00.

Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som potensielt kan medføre mye støy, bør tilstøtende naboer varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt skal det likevel utvises hensyn.

5. Postkasser:

Sameiet har to postkassestativer, og postkasser er satt i kronologisk rekkefølge med merking for adresse. Seksjonseier må påse at postkassen er utstyrt med merking for navn på beboere.

6. Forespørsler, forslag og klager:

Henvendelser til styret bør skje skriftlig, helst gjennom Vibbo.

Brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboere som oppdager skader på sameiets eiendom bør gi beskjed om dette til styret så snart som mulig.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

Selskapsnummer: 1978 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjørnstad Bk 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.