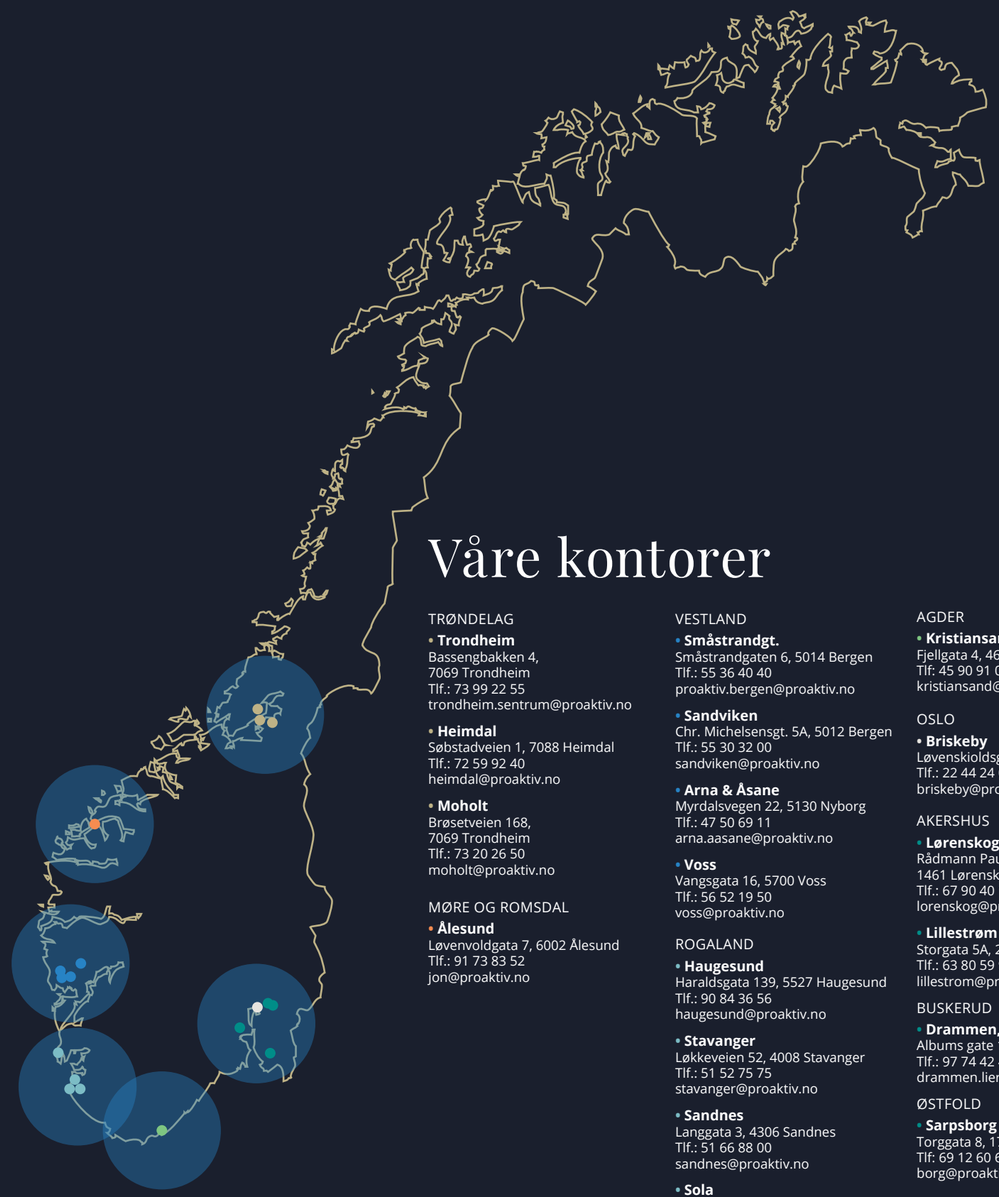
PROAKTIV

Hjørneleilighet i 1. etasje - sentralt i attraktiv område

2 soverom - Moderne flislagt bad - Stor terrasse

BJØRNSTADTUNET 49A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

BJØRNSTAD - GRÅLUM

Hjørneleilighet i 1. etasje - 2 soverom - Moderne flislagt bad - Stor terrasse - Meget attraktivt område - Sentralt!

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2047, bnr. 261, snr. 24 i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.240,-

Totalpris: 3.591.240,-

Kommunale avgifter: 22.840,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det medfølger parkeringsplass.

Tomt: 207.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.400,-

Felleskostnader inkl.: forsikring av bygningsmassen, vedlikehold, tv/internett, forretningsførsel med mer.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

22 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

29 Vedlegg

126 Budskjema

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen

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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Sarpsborg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BJØRNSTAD - GRÅLUM

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

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

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

Her finner du opparbeidede lekeplasser og kort vei til fine turområder i Kalnesskogen.

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum PostNord	12 min 1.1 km
Coop Extra Grålum Post i butikk	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	7 min
Grålum Apotek	14 min

SPORT

Briskeveien balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Grålum barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	11 min 0.9 km
SKY Fitness Grålum	7 min
Family Sports Club Sarpsborg Quality	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grålum, Norway	10 min
Heidenreich avd. Sarpsborg	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Kort avstand til Quality Hotel Sarpsborg, hvor du finner konferansesenter, Velvet Spa og Superland. Inspiria Science Center ligger i nabobygget og er et opplevelsessenter for hele familien.

Kort tur med sykkel eller bil til sentralsykehuset på Kalnes.

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

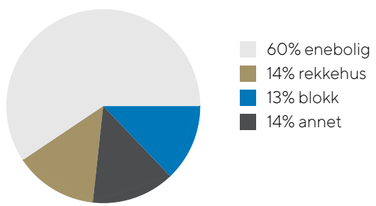
Sarpsborg sentrum ligger kun ca. 4 km fra Grålum. Her finner du Storbyen kjøpesenter, samt en rekke butikker og spisesteder. Det er også kort
kjøretur til Tunejordet, samt Amfi Borg kjøpesenter.

Lett adkomst til E6 som raskt tar deg til Oslo i nordgående retning eller til Göteborg hvis du følger motorveien videre sør.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 165 barn	20 min 1.7 km
Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	5 min 2.5 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 3 km

VELKOMMEN TIL BJØRNSTADTUNET 49A

Vi starter utendørs...

Parkering
Det medfølger parkeringsplass.

Tomtestørrelse
207 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat med gressplen og beplanting.
Den er solrik og barnevennlig.
Det er parkeringsplass som er asfaltert.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten er i en bygning fra 2018. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med panelplater.

Taket er tekket med folie eller papp. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget da den er over leiligheten i 2. etasje.

Bygningen har renner og nedløp i stål.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Det er en terrasse på bakkeplan med impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Bygningssakskyndig
Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Onsdag, 5. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2026.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Ronny Gulbrandsen, 2020
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2020.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Tidligere eier henviser til at det ble byttet to fliser i 2020. Ekspansjonskarene i varmtvannsberederen var tomme for luft. De ble byttet ut med nye. De var ikke informert om årlig kontroll av lufttrykk på bereder når man kjøpte leiligheten.

Dette har kommet frem i ettertid sier tidligere eier. Siden har det vært årlig kontroll sier hun i tidligere egenerklæringsskjema. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Fagprosjektet, 2024
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2024.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Tidligere eier sier at det ble oppdaget at det manglet helling på en del av taket i åttemannsboligen. Det ble utbedret i 2024. Ikke vært noen utfordringer med det siden. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier sier at ved et tilfelle har det kommet kloakk opp fra vask, toalett og sluk på bad og vaskerom. Dette var ved juletider 2022 og rørleggeren ble kontaktet. Det ble ordnet opp i og det ble ingen skade av det. Ingen utfordringer så lenge jeg har bod her.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Rørleggervakta, 2022
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2022.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Ved et tilfelle har det kommet opp kloak fra vask, toalett og sluk på bad og vaskerom. Dette ved juletider og rørleggervakten ble kontaktet. Det ble funnet en "propp" i kloakkrøret 22 meter fra sluket og utenfor leilighetens seksjon. Stedet lå midt under en vei, 1 meter fra noen oransje kloakkrør (stikker opp fra bakken). Rørene ble kjørt i stykker av en lastebil og stod således åpne. Det var kloakk helt til toppen av disse. Brøytefirma var varslet om ødeleggelsen og ordnet dette. Det er uklart om noe har falt ned i røret under påkjørselen, om noen har sluppet noe ned i røret eller om noen har spylt noe ned i toalettet som har satt seg fast. Proppen ble spylt vekk. Vært en fagmann for å sjekke om det er fuktskader, noe det ikke var sier tidligere eier. I min tid her har alt vært bra. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Beskrivelse: Det har vært service på ventilasjonsanlegget oktober 2023 sier tidligere eier.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Torbjørn Lentum AS, 2023; Moe Ventilasjon AS, 2025
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2023.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Nytt arbeid sier tidligere eier. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja. Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Det er utført ventilasjonsrens i 2025 sier tidliger eier. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja
Beskrivelse: Tidliger eier sier at det var oppdaget noen få skjeggkre i ferbruar 2021. Saneringsfirma Noka skadedyrkontroll ble kontaktet. De la ut gift. Det ble aldri sett noe til dem etter det. Det har aldri vært noen utfordring så lenge jeg har bodd her.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Byttet filtet i ventilasjonsanlegget august 2025

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leilighet i 1. etasje som inneholder:
Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 14 kvm

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

Standard
Velkommen til denne stilrene og moderne hjørneleiligheten i 1. etasje, på populære Bjørnstad/Grålum.
Lys og gjennomgående leilighet med flotte materialvalg og en god planløsning. Leiligheten ligger i et svært ettertraktet område på Bjørnstad og kombinerer komfort med en solrik og tilbaketrukket beliggenhet.

Allerede ved inngangspartiet møtes du av en fin entre som har garderobeløsning.

Videre finner du et delikat flislagt bad som er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant med skuffer under og speil med integrert belysning. Her er det lagt vekt på både stil og funksjonalitet.

I tillegg er det et praktisk separat vaskerom som har fliser på gulvet og malte veggplater. Perfekt for en ryddig og funksjonell hverdag.

Hjertet av leiligheten er den åpne stue- og kjøkkenløsningen som byr på rikelig med naturlig lys takket være store vindusflater.
Det lyse kjøkkenet har en stilren innredning som glir sømløst inn i rommet. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Lys og trivelig stue som har fin plass til salonggruppe. Fra stuen har du direkte utgang til en stor og solrik hjørneterrasse. Et perfekt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har god plass til både sofagruppe, spisebord og grill.

Leiligheten har to gode soverom.

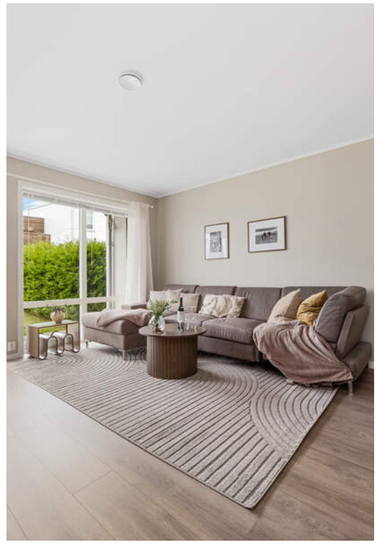
Det medfølger også en praktisk utvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en attraktiv hjørneleilighet med stor uteplass og som er perfekt beliggende i et populært og rolig boligområde på Bjørnstad. Her får du moderne bokvalitet i et godt nabolag med nærhet til det du trenger i hverdagen.

Oppvarming
Oppvarmning med elektrisitet og varmekabel.
Mulighet for å sette inn vedovn.

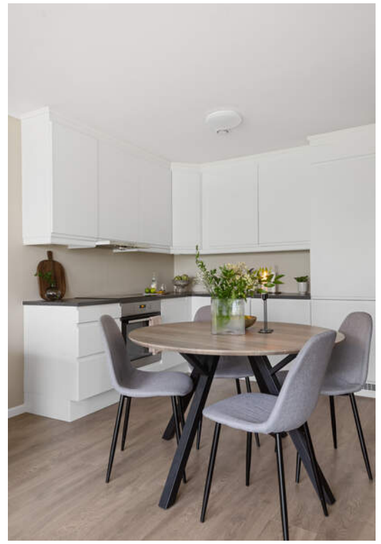
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



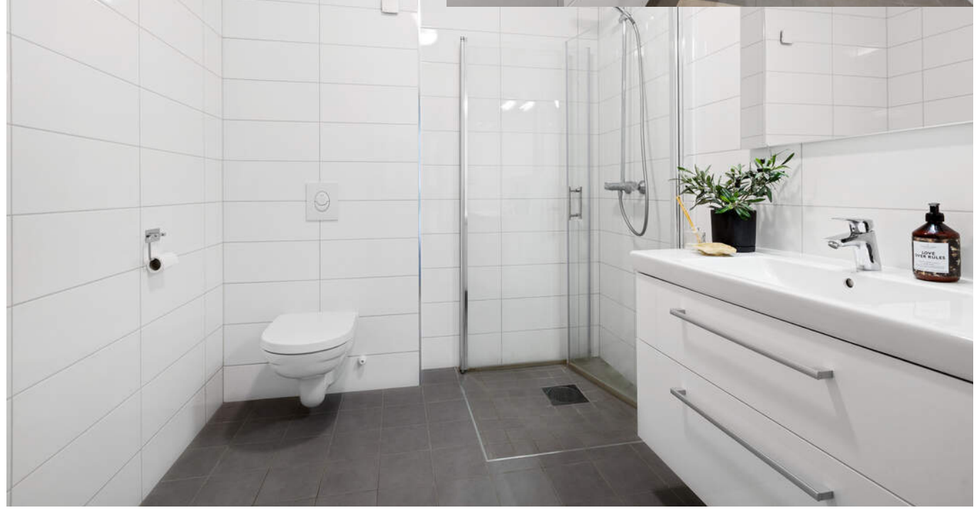
STUE

Lys og trivelig stue som har fin plass til salonggruppe. Fra stuen har du direkte utgang til en stor og solrik hjørneterrasse. Et perfekt sted for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har god plass til både sofagruppe, spisebord og grill.



KJØKKEN

Det lyse kjøkkenet har en stilren innredning som glir sømløst inn i rommet. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.



BAD

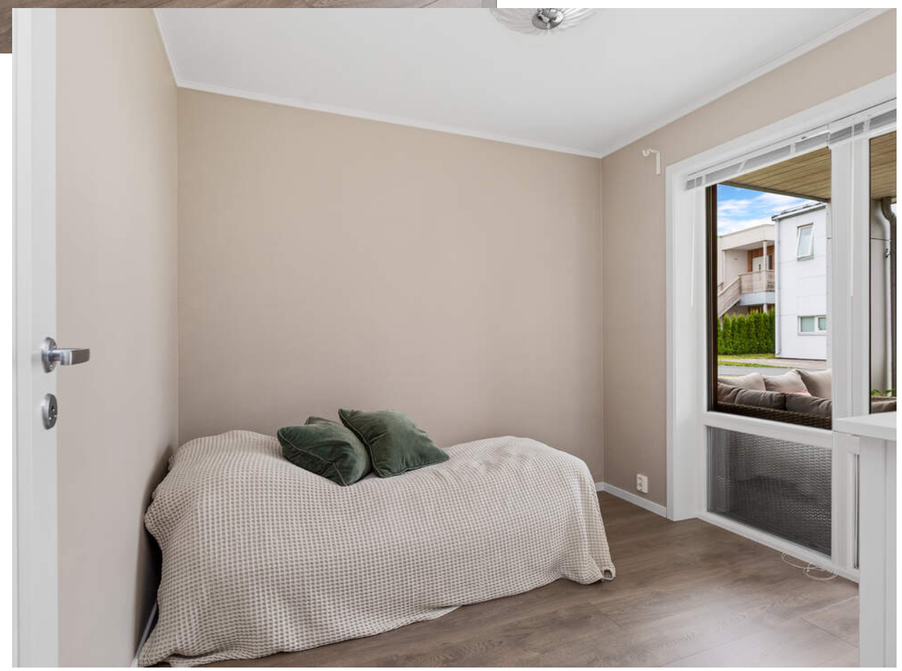
Delikat flislagt bad som er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant med skuffer under og speil med integrert belysning. Her er det lagt vekt på stil og funksjonalitet.

VASKEROM

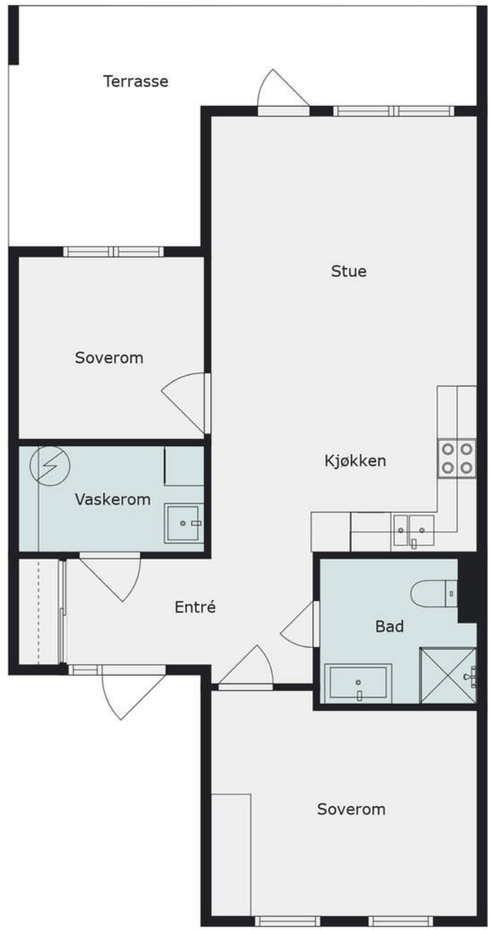
Praktisk separat vaskerom som har fliser på gulvet og malte veggplater. Perfekt for en ryddig og funksjonell hverdag.

SOVEROM 1

SOVEROM 2



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
207 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat med gressplen og beplanting.
Den er solrik og barnevennlig.
Det er parkeringsplass som er asfaltert.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Om sameiet
Sameiets navn er Bjørnstadtunet boligsameie og har gårdsnummer 2047 og bruksnummer 261 i Sarpsborg kommune.
Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak.

Felleskostnader pr. mnd
2.400,-

Felleskostnader inkluderer
forsikring av bygningsmassen, vedlikehold, tv/internett, forretningsførsel med mer.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har pt ingen gjeld.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen krav til styregodkjennelse.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer90904840.

Formuesverdi primær
903.150,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.612.599,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
22.840,- for 2026

Info eiendomsssskatt
Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 5 636,- pr år.

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

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

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

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

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

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for åttemannsbolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 2. august 2018

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

3105/2047/261/24:
30.11.2017 - Dokumentnr: 1339465 - Reseksjonering
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/31
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

01.01.2020 - Dokumentnr: 457928 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2047 Bnr:261 Snr:24

06.07.2020 - Dokumentnr: 2702691 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0105 Gnr:2047 Bnr:261 Snr:24
Endret fra:
Knr:3003 Gnr:2047 Bnr:261 Snr:24
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:3105 Gnr:2047 Bnr:261 Snr:24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/38

01.01.2024 - Dokumentnr: 651946 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2047 Bnr:261 Snr:24

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for Bjørnstad boligområde.

Området er regulert til følgende formål.
- Bebyggelse og anlegg: Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, bedehus, trafostasjoner), lekeplasser.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Offentlig kjørevei, -fortau, gang/sykkelvei, -kollektivholdeplass, og -annen veigrunn.
- Grønnstruktur: Turvei • Hensynssoner: Høyspenningsanlegg (trafo), frisiktsone, båndlegging etter lov om kulturminner

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 5. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 490 000,00 (Prisantydning)

———————————————
3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 591 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
knut Rønningene

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje
Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
SARPSBORG kommune
gnr. 2047, bnr. 261, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²

Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15333-2013 **Eiendomsverdi ref nr:** NY9525

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gjerlaugsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vedlegg

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med folie eller papp.
Renner og nedløp i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har panel plater.
Det er ikke besiktiget, da det er over leiligheten i 2. etasje.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse på bakkeplan med impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har isolert stålpipe, som er mulig og sluttføre og koble seg på med ildsted.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommet ble bygd i regi av utbygger.
Fliser på gulv og malt strie på veggen.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet ble bygd i regi av utbygger.
Badet fliser på gulv og vegger.
malt himling. Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr er åpen dusj , servant med skap og vegg klosett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikk lakkerte med overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.
Elektrisk oppvarming varmekabel.
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. etasje

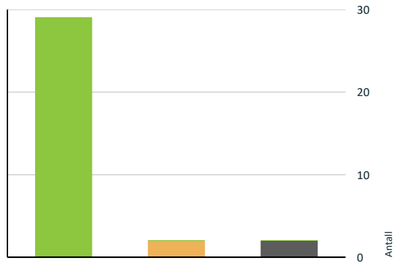
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
2018

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av sameiets fellesarealer og ansvarsområde.
Sameiet har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig.
Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med folie eller papp. Det er ikke blitt besiktiget.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i stål.

TG RØ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er ikke besiktiget, da det er over leiligheten i 2. etasje.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har panel plater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse på bakkeplan med impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er målt stue ca. 10 mm og i kjøkken ca. 5 mm.
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i leiligheten. Det er heller ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg. Det er ukjent om det er installert radonsperre i dette bygget, da det ble byggesøkt før 2011.

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig. Hvis dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en ny radonmåling.

TG RØ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har isolert stålpipe, som er mulig å sluttføre og koble seg på med ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier har ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet ble bygd i regi av utbygger.
Badet fliser på gulv og vegger.
malt himling. Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr er åpen dusj , servant med skap og vegg klosett.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent skjult og synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 1 nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Moderne innbygde sisterner skal ofte være montert i en vanntett kasse eller membran/pose.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er tidligere foretatt uten å påvise unormale forhold,
tatt bak dusjen i soverommet.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en
indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Målt med Protimeter MMS,
målt vektprosent i tre til en fuktighet. 0 % på befaringsdagen

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommet ble bygd i regi av utbygger.
Fliser på gulv og malt strie på veggen.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 25.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Sluket er av plast.

ETASJE > VASKEROM

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
tatt fra soverommet.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en
indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Målt med Protimeter MMS,
målt vektprosent i tre til en fuktighet. 0 % på befaringsdagen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikk lakkerte med overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.
Elektrisk oppvarming med varmekabel, som ikke er funksjonstestet.
Eier opplyser at det ikke er noen brukerfeil.
Det er montert elbillader, og eier kan fremskaffe dokumentasjon.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Brannteknisке forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

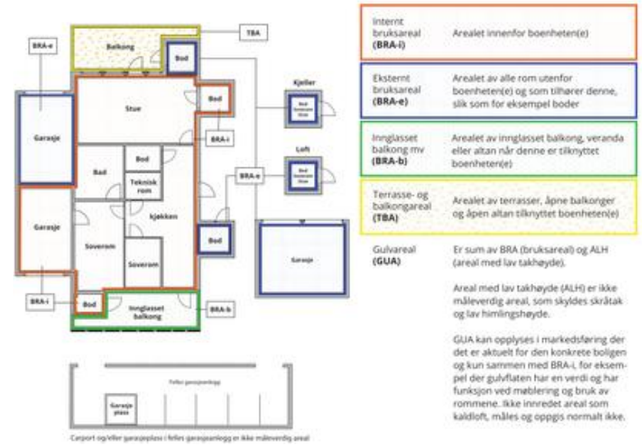
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodер
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Arealer

Leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67	5		72	14
SUM	**67**	**5**			**14**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, vaskerom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Opplysninger på telefon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2047	261		24	207.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnstad tunet 49 A

Hjemmelshaver
Rønningene Knut

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Grålum i Sarpsborg kommune.
Den ligger i et område med spredt hus bebyggelse og landbrukseiendommer.
Herfra er det kort vei til skole,
barnehager, nærbutikker og idrettsanlegg.
Det er gangavstand til bussholdeplass med god forbindelser til
Sarpsborg sentrum.
Eiendommen har umiddelbar nærhet til av- og
påkjøring til E6, og det er kort vei til det nye sentralsykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Rett inn fra Bjørnstadtunet

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med gressplen og beplanting.
Den er solrik og barnevennlig.
Det er parkeringsplass som er asfaltert.

Bod

Det følger med en utvendig bod i felles rekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørnstadtunet 49 A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 261
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM **04 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørnstadtunet 49A	Bjørnstadtunet 49A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte leiligheten i Mars 2026

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra Mars til nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90904840

Informasjon om selger

Selger

Rønningene, Knut

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier henviser til at det ble byttet to fliser i 2020. Ekspansjonskarene i varmtvannsberederen var tomme for luft. De ble byttet ut med nye. De var ikke informert om årlig kontroll av lufttrykk på bereder når man kjøpte leiligheten. Dette har kommet frem i ettertid sier tidligere eier. Siden har det vært årlig kontroll sier hun i tidligere egenerklæringsskjema.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ronny Gulbrandsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier sier at det ble oppdaget at det manglet helling på en del av taket i åttemannsboligen. Det ble utbedret i 2024. Ikke vært noen utfordringer med det siden

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagprosjektet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere eier sier at ved et tilfelle har det kommet kloakk opp fra vask, toalett og sluk på bad og vaskerom. Dette var ved juletider 2022 og rørleggeren ble kontaktet. Det ble ordnet opp i og det ble ingen skade av det. Ingen utfordringer så lenge jeg har bod her.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ved et tilfelle har det kommet opp kloak fra vask, toalett og sluk på bad og vaskerom. Dette ved juletider og rørleggervakten ble kontaktet. Det ble

funnet en "propp" i kloakkrøret 22 meter fra sluket og utenfor leilighetens seksjon. Stedet lå midt under en vei, 1 meter fra noen oransje kloakkrør (stikker opp fra bakken). Rørene ble kjørt i stykker av en lastebil og stod således åpne. Det var kloakk helt til toppen av disse. Brøytefirma var varslet om ødeleggelsen og ordnet dette. Det er uklart om noe har falt ned i røret under påkjørselen, om noen har sluppet noe ned i røret eller om noen har spylt noe ned i toalettet som har satt seg fast. Proppen ble spylt vekk. Vært en fagmann for å sjekke om det er fuktskader, noe det ikke var sier tidligere eier. I min tid her har alt vært bra.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggervakta

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det har vært service på ventilasjonsanlegget oktober 2023 sier tidligere eier.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt arbeid sier tidligere eier.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torbjørn Lentum AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2025

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er utført ventilasjonsrens i 2025 sier tidliger eier.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moe Ventilasjon AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tidliger eier sier at det var oppdaget noen få skjeggkre i ferbruar 2021. Saneringsfirma Noka skadedyrkontroll ble kontaktet. De la ut gift. Det ble aldri sett noe til dem etter det. Det har aldri vært noen utfordring så lenge jeg har bodd her.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Byttet filtet i ventilasjonsanlegget august 2025

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84841201

Egenerklæringsskjema

Name
Knut Rønningene

Date
2026-08-04

Identification
Knut Rønningene

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

agio
FORVALTNING

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Meglerhuset Borg AS
Deres ref.:	1700260213
Vår ref.:	BO-2026-135-024
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	05.08.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «*1700260213*» på andel/seksjon nummer 24 i 135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie
Org.nr.:	918657835
Seksjons-/andelsnr.:	024
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	2047/261/024
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Svein Mathiesen
Styrets epost:	Bjornstadtunet@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90904840.

Vedlegg

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM
Eier 1 iht. vårt register:	Rønningene, Knut
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	65
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	2 400,21
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 400,21**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 05.08.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
Geldende rente: %
Registrert lånesaldo på leiligheten:
Lånetype:
Årlige terminer:
Registrert utløpsdato:
Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 05.08.2026: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	7 131
Andel formue pr. 31.12.2025:	9 865

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Din foretrukne forretningsfører

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

HUSORDENSREGLER
BJØRNSTADTUNET 1 BOLIGSAMEIE
VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 21.03.2018

Innledning

Sameieboformen innebærer nødvendigvis at de enkeltes aktiviteter og utfoldelser i noen grad vil kunne merkes av andre. Dette krever at vi innenfor rimelighetens grenser vil måtte utvise fleksibilitet overfor hverandre.

Det forutsettes samtidig at alle viser god dømmekraft for å unngå unødig ulempe for hverandre.

Husordensreglene kommer i tillegg til boligsameiets vedtekter og pålegger seksjonseierne noen plikter samt en viss regulering av deres bruk av boligen og fellesområdene. Jfr. Vedtektenes §§ 5 og 14.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trivelige forhold i boligsameiet, mellom naboer og på utearealene.

Bruk av boligen

Det forutsettes at beboerne bruker boligen slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre i boligsameiet.

Gjensidig hensyn må utvises, både ute og inne, mht arbeid med motorisert redskap og andre aktiviteter som kan medføre sjenerende støy eller bråk. Se også Lov om helligdagsfred og politivedtektene.

- Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager.
- Det skal være ro frem til kl. 09.00 og etter kl. 21.00 på lørdager.
- Søndager og helligdager skal det være ro.

Berørte naboer skal informeres i forkant av aktiviteter som kan medføre ekstraordinær støy (f.eks. arbeider, større sosiale begivenheter etc.)

Snømåking og strøing

Terrassene og tak må etter behov måkes for snø, slik at tyngden av denne ikke påvirker bygningskonstruksjonen.

Styret har inngått avtale om snømåking/strøing av rundellen og blindveier. Den enkelte boligeier må selv måke og strø i egen gårdsplass. Dette gjelder også der gårdsplassen er en del av fellesområdet.

BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Brannvern

Grilling med trekull er ikke tillatt på plattinger og verandaer. Ved grilling må man generelt ta hensyn til naboer og avstand til brennbart materiale.

Det er ikke lov å oppbevare mer enn 20 kg propan pr. boenhet.

Det oppfordres til å ha en alternativ rømningsvei fra de etasjene som benyttes som soverom.

Fyrverkeri tillates ikke avfyrt på sameiets område. På nyttårsaften tillates fyrverkeri (godkjent etter norsk lov) benyttet på fellesområde innenfor rundellen. Det forutsettes at den enkelte rydder opp etter seg. Det vises ellers til Brannmesterens ordre hva gjelder nyttårsaften.

Det vises til Forskrift om brannforebygging generelt og § 7 spesielt.

Inne i boligen

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser. Hver seksjon er ansvarlig for at avtrekksventiler fungerer slik at spesielt fukt på bad minimaliseres.

Boligens rørledninger ligger under seksjonseiers økonomiske ansvar. Sameiets ansvar er begrenset til hovedledninger og hovedavløp.

Fett, matrester, te eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor boligens hovedstoppekran er. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp henge ned i en bøtte så vannet samles opp.

Dersom det oppdages utøy i boligen plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.

Overdragelse og utleie

Ved utleie skal eiendommens administrasjon (styret) underrettes. Eier har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som han eller hans leietager eller andre han har gitt adgang til eiendommen måtte avstedkomme. Styret vil forholde seg til utleier om ikke annet blir avtalt.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om- og følger gjeldende vedtekter og ordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Ved overdragelse av bolig skal sameiets forretningsfører varsles.

Vedlegg

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom og at poser med avføring kastes i søppelsiloen.

Det påligger eier å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets eiendom. Hunder skal luftes i bånd.

Ved begrunnede klager kan styret fatte beslutning om at dyreholdet må opphøre.

Uteområde

Aktivitet i egen hage må tilpasses utearealets størrelse, slik at naboer ikke blir unødig forstyrret. Det henstilles til bruk av ballbanen for aktiviteter som krever plass eller på annen måte kan være sjenerende for andre.

Styret har inngått avtale om klipping av fellesområder. Den enkelte boligeier har ansvaret for vedlikehold av uteområde på egen seksjon.

Alle beboere har et medansvar for at fellesområder holdes ryddige og at de ikke forsøples.

Røyking og bruk av rusmidler er ikke tillatt på fellesområdet. Ved særskilte arrangement på fellesområdet, vil det kunne åpnes for unntak fra dette.

Trafikk – Parkering

Vegtrafikkloven og Trafikkreglene er styrende også på sameiets veier.

Det skal være skiltet med maksimum 20 km/t og «barn leker - ta hensyn».

Det er ikke tillatt å parkere på/langs rundellen eller på blindveiene.

Det må i gårdsplasser ikke parkeres slik at en sperrer adgang for naboer og eventuelle utrykningsbiler.

Uregistrerte kjøretøy som hensettes på- eller i tilknytning til sameiets veier eller på fellesparkering, vil bli fjernet for eiers risiko og kostnad.

Dugnad

Dugnader er underlagt møteplikt. De som er opptatt på dugnadsdagen, vil måtte påregne å få arbeidsoppgaver som må utføres innen 14 dager. De med redusert helse/funksjonshemninger vil kunne bli tildelt tilpassede oppgaver.

BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Søppel

Søppel skal kastes i søppelsiloene. Disse er merket «restavfall», «plast» og «papir». Brannfarlige gjenstander som malingsspann o.l. må ikke kastes her. Påse at sjakten ikke tettes. Den enkelte eier er ansvarlig for å kaste spesialavfall som batterier, lyspærer, glass mv. på eget sted. Det vises til Sarpsborg kommunes renovasjonsforskrift med tilhørende retningslinjer.

Det er ikke lov til å sette fra seg avfall på fellesområde eller ved søppelsiloene.

Diverse

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

Enhver sak som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig.

Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyren:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

Ikrafttredelse

Ordensreglene er gjeldende fra vedtakelsesdato. Ingen bestemmelser gis tilbakevirkende kraft og vil kun være gjeldende for fremtidige forhold.

BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

VEDTEKTER
FOR BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE
Org.nr.: 918 657 835

Vedtatt i årsmøte
den 21. mars 2018, med endring 20. mars 2019 og 26. mars 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bjørnstadtunet boligsameie og har gårdsnummer 2047 og bruksnummer 261 i Sarpsborg kommune.
Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Frittliggende garasjer er å anse som private. Det påligger seksjonseier å holde garasjen forsikret og at den vedlikeholdes etter bestemmelsene i sameiets vedlikeholdsplan.

For Bjørnstadtunet boligsameie er brøken 1/38.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

Juridiske personer har ikke anledning til å kjøpe seksjoner i sameiet. Dette forhindrer ikke at stat og kommune til sammen kan erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon. Det vises her til Eierseksjonslovens § 24.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, husordensregler og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bebyggelsens utseende skal være enhetlig. Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder blant annet ombygging av carporter, tilbygg til disse og tilbygg, påbygg og andre utvidelser av terrasser/balkonger/plattinger. Sameiere som blir berørt av endringen skal høres før eventuell godkjenning gis.
Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det er ikke anledning til å leie ut en seksjon med en varighet på under tolv måneder.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
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.

Utover husnummer vil det ikke være anledning til å henge opp plakater, skilt, lysende innretninger og lignende på hus, garasjer og boder uten tillatelse fra styret. Unntak fra regelen når det gjelder belysning i forbindelse med julehøytiden. Julebelysningen skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Sameiet er positive til miljøvennlige tiltak, herunder ladepunkter for elbiler og ladbare hybrider. Punktet må allikevel godkjennes av styret og bekostes av søkeren.

2.5 Eksplisitt bruksrett
For seksjonene med husnummer: 9/11, 13/15, 25/27 og 29/31 er det i seksjoneringsplanen inntegnet områder merket «felles». Disse områdene tilligger seksjonenes gårdsplass. Nevnte seksjoner gis eksplisitt bruksrett for områder merket «felles» og som tilligger seksjonens gårdsplass i en varighet av 30 år – til 2048, eller til årsmøtet sier noen annet.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten i samsvar med Eierseksjonsloven § 32, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer i samsvar med Eierseksjonsloven § 33.

4.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

4.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 4.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.
En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

4.5. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 4.1 og 4.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel.

5. MISLIGHOLD

5.1. 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.

5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39.
Etter reglene i bestemmelsen her og Eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6. ÅRSMØTET

6.1. Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

6.2. Ordinært årsmøte
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.

6.3. Ekstraordinært årsmøte
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.

6.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet 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 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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

6.6. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

6.7. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

6.8. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.9. Protokoll fra årsmøtet
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.

7. STYRET

7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre eller fem medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge medlemmer til styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Årsmøtet skal fastsette godtgjørelse til styremedlemmene.

7.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

7.4. 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. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Sameiet skal ha forretningsfører og revisor. Det er styrets oppgave å engasjere disse, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre Eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VELKOMMEN

TIL ÅRSMØTE I

BJØRNSTADTUNET 1 BOLIGSAMEIE

19. MARS 2026 KL. 18.00

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

ÅRSMØTE

Torsdag 19. mars 2026 kl. 18.00

Quality hotell, Grålum

Det vil ikke være anledning til å delta på møtet digitalt.

DAGSORDEN

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling
   b. Godkjenning av dagsorden
   c. Valg av referent
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av to personer til å underskrive protokollen
   f. Valg av to personer til tellekorps
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret for 2025
4. Godtgjørelse til styret
5. Innkomne saker
   - Ingen saker mottatt
6. Valg

Svein Mathiesen
Styreleder

BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

INNSTILLINGER FRA STYRET

1. Konstituering
   a. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

   b. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

   c. Valg av referent

Forslag til vedtak: Som referent velges Bjørn Fossum

   d. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Svein Mathiesen

   e. Valg av to personer til å underskrive protokollen

Forslag til vedtak: Til å underskrive protokollen velges Svein Mathiesen og Lodve Sollid.

   f. Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Til tellekorps velges Arild Watterud og Ingvild Brenne.

2. Årsmelding fra styret

Forslag til vedtak: Årsmeldingen godkjennes

BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

3. Revidert årsoppgjør for 2025

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr. 57.200 for 2025.
Fordelingen av godtgjørelsen overlates til styret.

5. Innkomne saker

Ingen mottatte saker

6. Valg

Vedtektene:

7. STYRET

7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre eller fem medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge medlemmer til styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Årsmøtet skal fastsette godtgjørelse til styremedlemmene.

Forslag til vedtak:

Styremedlem:	**Lodve Sollid**	**2 år**	**Gjenvalg**
Styremedlem:	**Marie Aagaard-Nordbø**	**2 år**	**Gjenvalg**
Styremedlem:	**Kristina Nystøl**	**2 år**	**Ny**
Varamedlem:	**Arild Watterud**	**1 år**	**Gjenvalg**
Varamedlem:	**Ingvild Brenne**	**1 år**	**Gjenvalg**

Vedlegg

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Ikke på valg:

Styreleder: Svein Mathiesen

Styremedlem: Bjørn Fossum

Styret konstituerer seg selv.

Svein Mathiesen
Styreleder

BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

ORG NR 918 657 835

Vedlegg

Styrets årsmelding 2025 for Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Bjørnstadtunet 1 Boligsameie består av totalt 38 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 918 657 835 og ligger i Sarpsborg kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet 2025 har styret bestått av:

Leder:	Svein Mathiesen
Styremedlemmer:	Linda Iren Antonsen Lodve Sollid Marie Aagaard-Nordbø Bjørn Fossum
Varamedlemmer:	Arild Watterud Ingvild Brenne

III. STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

Det har siden siste årsmøte vært gjennomført 8 styremøter og behandlet 35 saker.

Noen saker som er behandlet ferdig eller er under arbeid og planlegging:

- Det ble gjennomført dugnad i september 2025, med blant annet klipping av busker og trær. Oppmøtet var godt, og arbeidet bidro til å holde uteområdene ryddige og velstelte.
- Det er gjennomført service og kontroll av varmtvannsbereder for de som har ønsket det.
- Styret vedtok i løpet av året å gjennomføre vask av hustak med grønt belegg, da flere tak hadde utviklet betydelige mengder grønske som over tid kan føre til mose og skade på taksteinen. Arbeidet ble utført med skånsom metode uten høytrykk, og gjennomført i en mild periode med gunstig vinterpris. Tilsvarende vask ble også gjennomført på de fleste garasjetakene, men disse er seksjonseiernes ansvar og ble betalt av den enkelte eier.

- Styret har i løpet av året fulgt opp skader på murpuss, et forhold som kunne fått betydelige økonomiske konsekvenser for sameiet. Det er derfor positivt at utbygger, Kamperhaug Boligutvikling AS, har gått med på å dekke hoveddelen av kostnadene knyttet til disse skadene.

- Styret har kontrollert musesperrer på bygningene og påsatt musebørster der det manglet.

- Styret har i løpet av året hatt en tvist med Telia om prisøkninger i den løpende TV- og internettavtalen. Sameiet mener den samlede prisøkningen siden avtaleinngåelsen i 2022 er så betydelig at det gir grunnlag for oppsigelse, mens Telia viser til bindingstid frem til 2027. Saken er brakt inn for Brukerklagenemda for elektronisk kommunikasjon, og sameiet har inngått avtale med Vikenfiber/Altibox under forutsetning av at avtalen med Telia kan avsluttes. Den nye avtalen innebærer en årlig besparelse på omlag kr 90 000,- totalt for sameiet sammenlignet med avtalen med Telia.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Sameiets revisor har vært Alfa Revisjon AS.

B. Eiendomsmasse

Sameiet ble stiftet i 2017. Totalt 38 leiligheter.
I tillegg kommer felles opparbeidet grøntområde og parkeringsplasser/garasjer.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 90904840

Egenandelen er p.t. kr. 12 000,-.

Rettshjelp: Egenandel kr 12 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp, begrenset til kr 400 000 pr forsikringsår.

Forsikringen dekker ikke garasjer, innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 266.243,-. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2026

Budsjettet viser et forventet resultat på kr 66 199,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2025 er det blitt solgt 2 seksjoner i sameiet og 4 seksjoner så langt i 2026.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko
Sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige

forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være moderat.

B. Kredittrisiko
Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav/moderat.

D. Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

ÅRSREGNSKAP 2025

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

agio FORVALTNING

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 005 768	911 754	1 003 200	1 094 491
Annen driftsinntekt		120 000	0	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**1 125 768**	**911 754**	**1 003 200**	**1 094 491**
Driftskostnader					
Styrehonorar		55 000	50 000	55 000	57 200
Personalkostnader	2	7 755	7 050	4 345	8 065
Vedlikehold og reparasjoner	4	178 964	328 790	227 420	308 323
Kabel-TV/Internett		304 376	287 503	301 879	259 222
Energi og brensel	4	5 462	5 562	5 215	4 864
Andre driftskostnader	5	4 444	67 539	70 863	74 263
Revisjonshonorar		7 174	6 829	7 170	7 461
Forretningsførerhonorar		56 465	58 460	46 037	69 000
Konsulenthonorar		6 000	23 688	10 000	0
Andre avg. pliktige honorarer		15 750	0	0	0
Forsikring		227 829	183 928	193 124	248 332
Kommunale avgifter		10 625	0	0	0
Kontingenter		8 517	14 500	15 000	15 100
Sum driftskostnader		**888 360**	**1 033 849**	**936 054**	**1 051 830**
DRIFTSRESULTAT		**237 408**	**-122 095**	**67 146**	**42 661**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		28 835	27 906	21 046	23 538
Netto finansposter		**28 835**	**27 906**	**21 046**	**23 538**
ÅRSRESULTAT		**266 243**	**-94 189**	**88 191**	**66 199**
Overføringer					
Til annen egenkapital		266 243	-94 189	0	0
SUM OVERFØRINGER		**266 243**	**-94 189**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-4 800	3 800
Andre kortsiktige fordringer	6	407 669	363 193
Sum fordringer		402 869	366 993
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	582 124	258 444
Sum omløpsmidler		**984 993**	**625 436**
SUM EIENDELER		**984 993**	**625 436**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	564 356	298 113
Sum egenkapital		**564 356**	**298 113**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser		0	120 000
Sum langsiktig gjeld		**0**	**120 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		417 336	202 954
Annen kortsiktig gjeld		3 302	4 369
Sum kortsiktig gjeld		**420 638**	**207 323**
Sum gjeld		**420 638**	**327 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**984 993**	**625 436**

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Balanse pr. 31.12.2025

SARPSBORG, 31.12.2025
135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Svein Mathiesen
Styrets leder

Bjørn Fossum
Styremedlem

Linda Iren Antonsen
Styremedlem

Lodve Sollid
Styremedlem

Marie Aagaard-Nordbø
Styremedlem

Årsregnskap for 135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie Organisasjonsnr: 918657835

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2025
Andel felleskostnader	1 001 200
Erstatning forsikringssaker	17 304
Andre inntekter	-12 736
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 005 768**

Note 2 Personalkostnader

	2025
Styrehonorar	55 000
Styrehonorar	**55 000**
Arbeidsgiveravgift	7 755
Personalkostnader	**7 755**
Sum Personalkostnader	**62 755**

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2025
Reparasjon og vedlikehold	40 250
Driftsmaterialer	1 902
Malingsarbeid	85 438
Vedlikehold uteareal	51 374
Sum Vedlikehold	**178 964**

Note 4 Energi og brensel

	2025
Elektrisk energi	5 462
Sum Energi og brensel	**5 462**

Note 5 Andre driftskostnader

	2025
Leie maskiner	750
Inventar	40
Rekvisita	503
Snøbrøyting	37 565
Forsikring	-60 000
Styre- og generalforsamling	9 920
Bankgebyrer	2 640
Velferd	597
Andre kostnader	12 429
Sum Andre driftskostnader	**4 444**

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2025
Periodiserte kostnader	407 669
Sum Andre kortsiktige fordringer	**407 669**

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2025
Driftskonto 1503.88.61724	399 248
Plasseringskonto 1506.70.10288	182 870
Skattetrekkskonto	6
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**582 124**

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	298 113	298 113
Årets resultat	266 243	266 243
Egenkapital 31.12.	**564 356**	**564 356**

Note 9 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**418 113**	**512 302**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	266 243	-94 189
Endring i avsetning til vedlikehold	-120 000	0
Årets endring i disponible midler	**266 243**	**-94 189**
Disponible midler 31.12	**564 356**	**418 113**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	984 993	625 436
Kortsiktig gjeld	420 638	207 323
Disponible midler	**564 356**	**418 113**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Bjørnstadtunet 1 Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Medlemmer av Den norske Revisorforening

ALFA
REVISJON

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Svein Mathiesen
Styrets leder

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

135 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende

bankID SIGNERT: 06.03.2026
Bøe, Svein Tore Mathiesen
Signatur 1

bankID SIGNERT: 06.03.2026
Fossum, Bjørn Tore
Signatur 2

bankID SIGNERT: 06.03.2026
Antonsen, Linda Iren
Signatur 3

bankID SIGNERT: 07.03.2026
Aagaard-Nordbø, Marie G
Signatur 4

bankID SIGNERT: 09.03.2026
Sollid, Lodve Thomas
Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

RN REGNSKAP NORGE
www.regnskapnorge.no/digitalsignering

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadtunet 1 Boligsameie som viser et overskudd på kr 266 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

ALFA REVISJON

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 9. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.03.2026 14:32:05

Signaturmetode

BankID (NO)

Protokoll fra årsmøte i Bjørnstadtunet Boligsameie

Møtetidspunkt: Torsdag 19.mars 2026 kl. 18.00
Møtested: Quality Hotel, Grålum

Antall fremmøtte: 8

Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 0

DAGSORDEN

1. **Konstituering**
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Godkjenning av dagsorden
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av to personer til å underskrive protokollen
   f) Valg av to personer til tellekorps
2. **Årsmelding fra styret**
3. **Årsoppgjøret for 2025**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Innkomne saker**
   - ingen saker mottatt
6. **Valg**

Protokoll fra årsmøte i Bjørnstadtunet Boligsameie

1. ***KONSTITUERING***

a. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

b. Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

c. Valg av referent

Vedtak: Som referent ble Bjørn Fossum valgt.

d. Valg av møteleder

Vedtak: Til møteleder ble Svein Mathiesen valgt.

e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

Vedtak: Til å underskrive protokollen ble Svein Mathiesen og Lodve Sollid valgt.

f. Valg av tellekorps

Vedtak: Til tellekorps ble Arild Watterud og Ingvill Brenne valgt.

2 ***ÅRSMELDING FRA STYRET***

Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent.

3. ***REVIDERT ÅRSOPPGJØR FOR 2025***

Vedtak: Årsoppgjøret ble godkjennt.

4. ***GODGJØRELSE TIL STYRET***

Vedtak: Styret godtgjøres med kr. 57 200 for 2025. Fordeling av godtgjørelsen overlates til styret.

Protokoll fra årsmøte i Bjørnstadtunet Boligsameie

5. **INNKOMNE SAKER**

Ingen mottatte saker.

6. ***VALG***

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Styremedlem	Lodve Sollid	2 år	Gjenvalgt
Styremedlem	Marie Aagård-Nordbø	2 år	Gjenvalgt
Styremedlem	Kristina Nystøl	2 år	Ny
Varamedlem	Arild Watterud	1 år	Gjenvalgt
Varamedlem.	Ingvild Brenne	1 år	Gjenvalgt

Ikke på valg:

Styreleder	Svein Mathisen
Styremedlem	Bjørn Fossum

Protokollen ble deretter undertegnet

Svein Mathiesen

Lodve Sollid

Utskriftsdato: 04.08.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 437,57 kr
Eiendomsskatt	5 634,96 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	4 533,31 kr
Sum	**20 715,84 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 040,00 kr
Glass-/metall - iglo	25%	1 stk	0.00	1/38	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	43 m3	26.94	1/1	0 %	1 158,31 kr	1 158,31 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	43 m3	44.92	1/1	0 %	1 931,78 kr	1 931,78 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1565500 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 636,00 kr	3 756,64 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-39.37 m3	26.94	1/1	0 %	-1 060,52 kr	-1 060,38 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-39.37 m3	41.70	1/1	0 %	-1 768,70 kr	-1 768,42 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	96 m3	24.32	1/1	0 %	2 334,96 kr	1 548,65 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	96 m3	46.66	1/1	0 %	4 478,93 kr	2 970,61 kr
Forbruk vann i fjor	15%	43 m3	24.78	1/1	0 %	1 065,65 kr	1 065,65 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	43 m3	41.33	1/1	0 %	1 777,23 kr	1 777,23 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-39.37 m3	24.78	1/1	0 %	-975,68 kr	-975,54 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-39.37 m3	41.33	1/1	0 %	-1 627,20 kr	-1 626,95 kr
					Sum	**22 840,76 kr**	**15 370,90 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg

Sarpsborg kommune

KAMPERHAUG UTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/06417-18	02.08.2018

Ferdigattest er gitt - Åttemannsbolig - Gnr 2047 bnr 261 - Bjørnstadtunet 49 - Kamperhaug Boligutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest. Tillatelse til oppføring av åttemannsbolig ble gitt i vedtak datert 20.10.2017. Midlertidig brukstillatelse ble gitt i vedtak datert 25.06.2018.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 13.07.2018 (vårt saksnr. 17/06417-17). Gjennomføringsplan datert 13.07.2018 med versjonsnr. 5 legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

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

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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

www.sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Sarpsborg rådhus: Glengata 38, 1707 Sarpsborg
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottak@sarpsborg.com

enova

Energiattest

Adresse	
Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326910**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300650558**
Gårdsnummer **2047**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,18 kWh/m²	**9 396 kWh**

Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 2047/261/0/24		
Utskriftsdato	04.08.2026	**Antall datasett**	52

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

6 Berørte datasett

- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- FJERNVARMEKONSESJON
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- VA-LEDNINGER

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

DYRKBAR JORD (NIBIO)

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	03.08.2026

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'dyrkbar jord' fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO). Kartlaget viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Tidligere fulldyrka arealer som for eksempel er grodd igjen til skog er lagt inn, mens områder som er bygd ned eller dyrket opp er tatt ut. Datasettet dekker i all hovedsak alt landareal under tregrensa. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.08.2026

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.08.2026

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

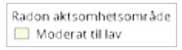
RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Tegnforklaring



Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024

Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

Objekter

Ledningstype	Antall
Vannledning	3
Overvannsledning	2
Spillvannsledning	2

Utskriftsdato: 04.08.2026

Sarpsborg kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

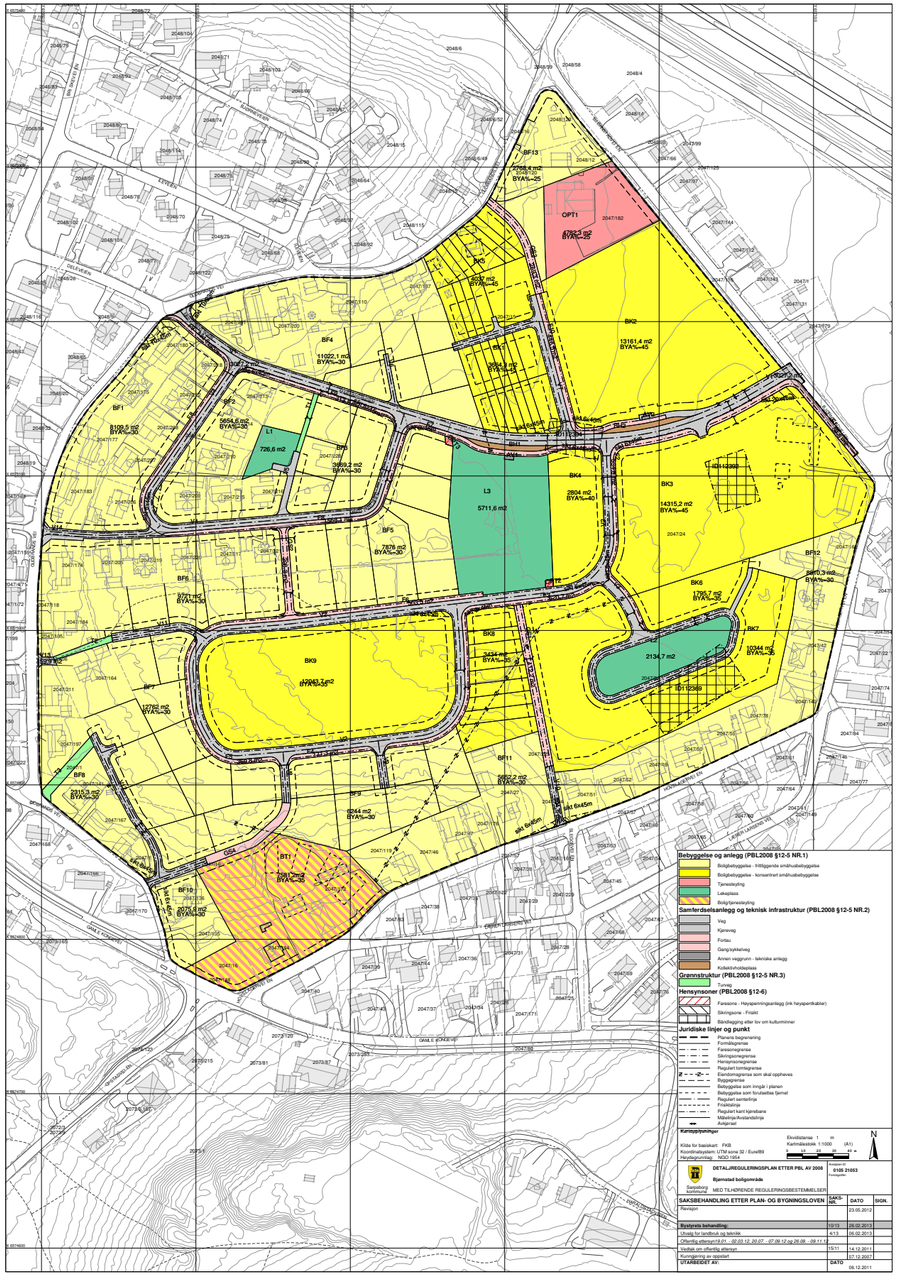
Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 073 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 12 078 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 12 078 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

	Delareal 5 104 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 670 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 125 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 64 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21053
Navn	Bjørnstad boligområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11363/21053%20Bestemmelser%2C%20datert%2006.12.2011%2C%20revidert%2017.03.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 275 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK7
	Delareal 1 531 m^2 **RPHensynsonenavn** H730_ **RPBåndlagtfremtil** 18000101 **Båndleggingssone** Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 1 793 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK6
	Delareal 5 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BF12
	Delareal 7 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt



Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for **Bjørnstad boligområde**

Reguleringsbestemmelsene **er vedtatt av Sarpsborg bystyre 28.02.2013**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **06.12.2011**
Revidert: **23.05.2012**
Revidert: **24.01.2013**
Revidert: **09.04.2015**
Revidert: **17.03.2021**

§ FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et godt bomiljø for alle generelt og med fokus på trygge trafikkforbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge spesielt. Planen skal legge til rette for et variert botilbud med høye krav til bebyggelsens estetiske uttrykk.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage, bedehus, trafostasjoner), lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Offentlig kjørevei, -fortau, -gang/sykkelvei, -kollektivholdeplass, og -annen veigrunn.
- Grønnstruktur: Turvei
- Hensynssoner: Høyspenningsanlegg (trafo), frisiktsone, båndlegging etter lov om kulturminner

2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12.7)

2.2 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.

2.3 De ubebygde områder skal holdes ryddige og gis en tiltalende form og behandling.

2.4 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

2.5 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK2, BK3, OPT1 og BF13 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

2.6 Det skal tilstrebes universell utforming med god tilgjengelighet slik at bebyggelsen og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- "Tilgjengelighet for alle"/ Byggteknisk forskrift - TEK 10.

2.7 Det skal etableres radonsperre i alle nye bygg ihht gjeldende regelverk.

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

2.9 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK8, BK9, BF7 og BF9 fremlegges en faglig vurdering som dokumenterer at grunnforholdene er tilfredsstillende for det omsøkte tiltaket. Bestemmelsen gjelder ikke for mindre tiltak.

2.10 Det skal opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunens gjeldende parkeringsvedtekter slik tabellen viser:

Felt	Reguleringsformål/boligtype	Minimum antall p-plasser pr 1000kvm BRA
BK1	Kjede-/rekkehus	14
BK2	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	10
BK3	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	10
BK4	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb	10
BK5	Kjede-/rekkehus	14
BK6	Kjede-/rekkehus	14
BK7	Kjede-/rekkehus	14
BK8	Kjede-/rekkehus	14
BK9	Kjede-/rekkehus	14
BT1	Bolig/barnehage	14
Felt	Reguleringsformål/boligtype	Minimum antall p-plasser pr. boenhet:
BF1-13	Eneboligbebyggelse	1

2.11 Det skal opparbeides oppstillingsplasser og hentesteder for avfallsbeholdere ihht kommunens renovasjonsforskrift med retningslinjer.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12.7, pkt. 10)

3.1 Før iverksettingen av byggetiltak i medhold av reguleringsplanen, skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 112369, 112392 og 112394, i planområdet.

De med X merkede tomtene på vedlagte kart, stemplet Riksantikvaren og datert 23.mai 2012, kan bygges ut før de arkeologiske utgravningene gjennomføres. Utbyggingen av disse tomtene må ikke utsette kulturminnene i planområdet for fare eller føre til ulempe eller hinder for gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene.

Se side 9.

Nødvendige tiltak på allerede utbygde tomter, som utbygg, tilbygg, garasjer, kan gjennomføres uavhengig av gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene. Slik utbygging må ikke utsette kulturminnene i planområdet for fare eller føre til ulempe eller hinder for gjennomføringen av de arkeologiske utgravningene.

Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før iverksetting av tiltaket, med unntak av de to forannevnte punktene, skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

3.2 Hovedadkomst V1 og lekeplass L3 skal opparbeides som vist i planen før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger med avkjørsel til denne. Gang-/sykkelvei GS4 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til tilstøtende boligeiendommer.

Bestemmelsen gjelder ikke de eneboligtomtene som på nedenstående kart er markert med grønt:

3.3 L2 skal opparbeides som lekeområde ihht godkjent landskapsplan før nye boliger innenfor BK6-7 gis brukstillatelse.

3.4 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med disse igangsettes.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

4.1.1 Innenfor byggeområde BF1-BF13 tillates oppført frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

4.1.2 Bebyggelsens plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bebyggelsen skal plasseres så lavt som mulig i terrenget. Maksimal tillatt høyde til gesims / møne er 6,5/9 meter

for feltene BF1-13. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter.

4.1.3 Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 5,5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 60m2 per tomt. Garasje som er under 50 m2 BYA kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra eiendomsgrense mot offentlig vei og gangvei dersom garasjen ligger parralelt med veien. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke omsøkes samtidig.

4.1.4 I BF3 kan det i begge de 2 østre tomtene bygges en vertikaldelt tomannsbolig.

4.2 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse

4.2.1 Innenfor byggeområde BK1 og BK5-10 tillates oppført eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Innenfor byggeområde BK2, BK3 og BK4 tillates oppført lavblokkbebyggelse. Angitt BYA% skal regnes for et helt felt samlet.

4.2.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1 og BK5-9 er 6,5/9 meter. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 6,5 meter.

4.2.3 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK2-4 er 10/12. For pulttak tillates maks gesimshøyde 12 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 10 meter.

4.2.4 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.

4.2.5 Det stilles krav om detaljreguleringsplan for delfeltene BK2, BK3 og BK9 før utbygging kan skje. Feltene kan detaljreguleres samlet eller hver for seg.

4.2.6 For områdene BK2-3 og BK9 skal det settes av minimum 25m2 lekeareal per boligenhet, fordelt på min 5m2 / enhet ved boligen, min 10m2 nærlekeplass og min 10m2 grendelekeplass ihht kommuneplanens bestemmelser.

4.2.7 Boliger innenfor områdene BK2-3 skal ha sin hovedadkomst fra V1. Kommunen kan ved detaljregulering av BK2-3 tillate andre adkomstløsninger for de to feltene.

4.2.8 Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan/ landskapsplan for hvert enkelt delfelt BK1, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknadene ved oppstart av disse. Landskapsplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Landskapsplanen skal vise:

a. Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
b. Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
c. Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering.
d. Tekniske forhold som avrenning og arealenes materialbruk.

e. Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder og renovasjonsanlegg.
f. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.

Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsene på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

Det tillates etablert et antall enheter innenfor hvert enkelt delfelt mellom maksimum og minimum som angitt i tabellen.

Felt	Reguleringsformål/boligtype	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
BK1	Kjede-/rekkehus	12	16
BK2	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	39	91
BK3	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb.	42	98
BK4	Kjede-/rekkehus/lavblokkbeb	7	20
BK5	Kjede-/rekkehus	14	16
BK6	Kjede-/rekkehus	6	7
BK7	Kjede-/rekkehus	26	40
BK8	Kjede-/rekkehus	9	14
BK9	Kjede-/rekkehus	28	48
BT1	Barnehage/Flerbolighus	16	30

4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

4.3.1 Innenfor områdene OPT1 tillates oppført bebyggelse for bedehus/ samfunnshus. Maksimalt tillatt bebygd areal for OPT1 er 25% BYA.

4.3.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt OPT1 er 6,5/9 meter målt over ferdig planert terreng.

4.4 Lekeplass

4.4.1 Anlegg for lek (L1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet

4.4.2 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

4.4.3 Eksisterende vegetasjon innenfor området L3 skal bevares i størst mulig grad.

4.4.4 Det skal opparbeidelse en ballbane innenfor området L3.

4.4.5 Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet (FOR-1996-07-19-703), eller senere lovverk for dette.

Vedlegg

4.4.6 Særskilt landskapsplan for hvert enkelt lekeområde skal være godkjent av kommunen før arbeidet med disse igangsettes.

4.5 Bolig/Tjenesteyting

4.5.1 Innenfor området BT1 tillates oppført bebyggelse for barnehage og kontorbebyggelse for barnehagedrift eller konsentrert boligbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygd areal for BT1 er 35% BYA .

4.5.2 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BT1 er 8,5/9,5 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.5.3 Som del av rammesøknad skal det foreligge fagmessig utført landskapsplan for tomtas utearealer.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

5.1 Kjørevei

5.1.1 V1-14 skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevei V1-4, V7, V8, V10, V12 og V14 er offentlig vei. Øvrige veier skal være felles for de tomtene de gir adkomst til.

Rundkjøringen i V3 er felles vei for de tomtene den gir adkomst til.

Stikkveien fra V7 er felles vei for de tomtene den gir adkomst til.

5.2 Gang-/sykkelvei

5.2.1 GS1-4 skal ha funksjon som interne tverrforbindelser mellom regulerte kjøreveier. Gang-/sykkelvei GS1-4 er offentlig trafikkareal.

5.3 Fortau

5.3.1 Fortau F1-F10 er offentlig trafikkareal.

5.4 Annen veigrunn

5.4.1 Innenfor områdene AV1-2 tillates oppført leskur tilknyttet bussholdeplass BH1-2. Annen veigrunn AV1-2 er offentlig trafikkareal.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 BH1-2 skal opparbeides som vist i planen. Bussholdeplasser BH1-2 er offentlig trafikkareal.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

6.1 Turvei

6.1.1 T1-3 skal være åpen for allmenn, fri ferdsel men et fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.

7. SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

7.1 Frisikt

7.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

8. FARESONER (PBL §12-6)

8.1 Høyspenningsanlegg

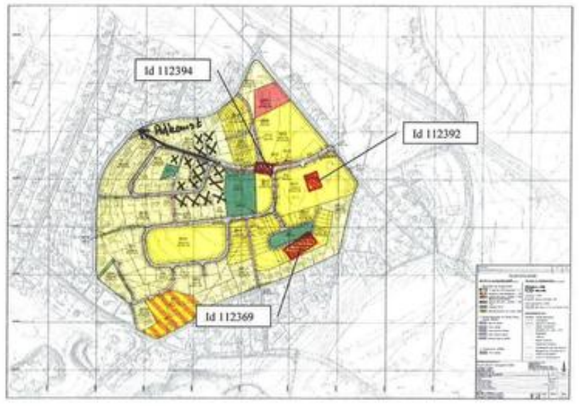
8.1.1 Innenfor områdene OPT3-4 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

Oversiktsplan omsøkt tiltak: Bjørnstad boligområde

Gård:	Bjørnstad søndre
Gnr:	2047
Bnr:	15, 17 og 24
Kommune:	Sarpsborg
Fylke:	Østfold
Fornminneenr:	112369, 112392 og 112394
Fornminnetype:	Bosetnings- og aktivitetsspor

Oslo, 23. mai 2012

RIKSANTIKVAREN



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bjørnstadtunet 49A, 1712 GRÅLUM. Gnr. 2047, bnr. 261, snr. 24 i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie, oppdragsnr.: 1700260213
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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