PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BJØRNSTADTUNET 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegninger og Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører

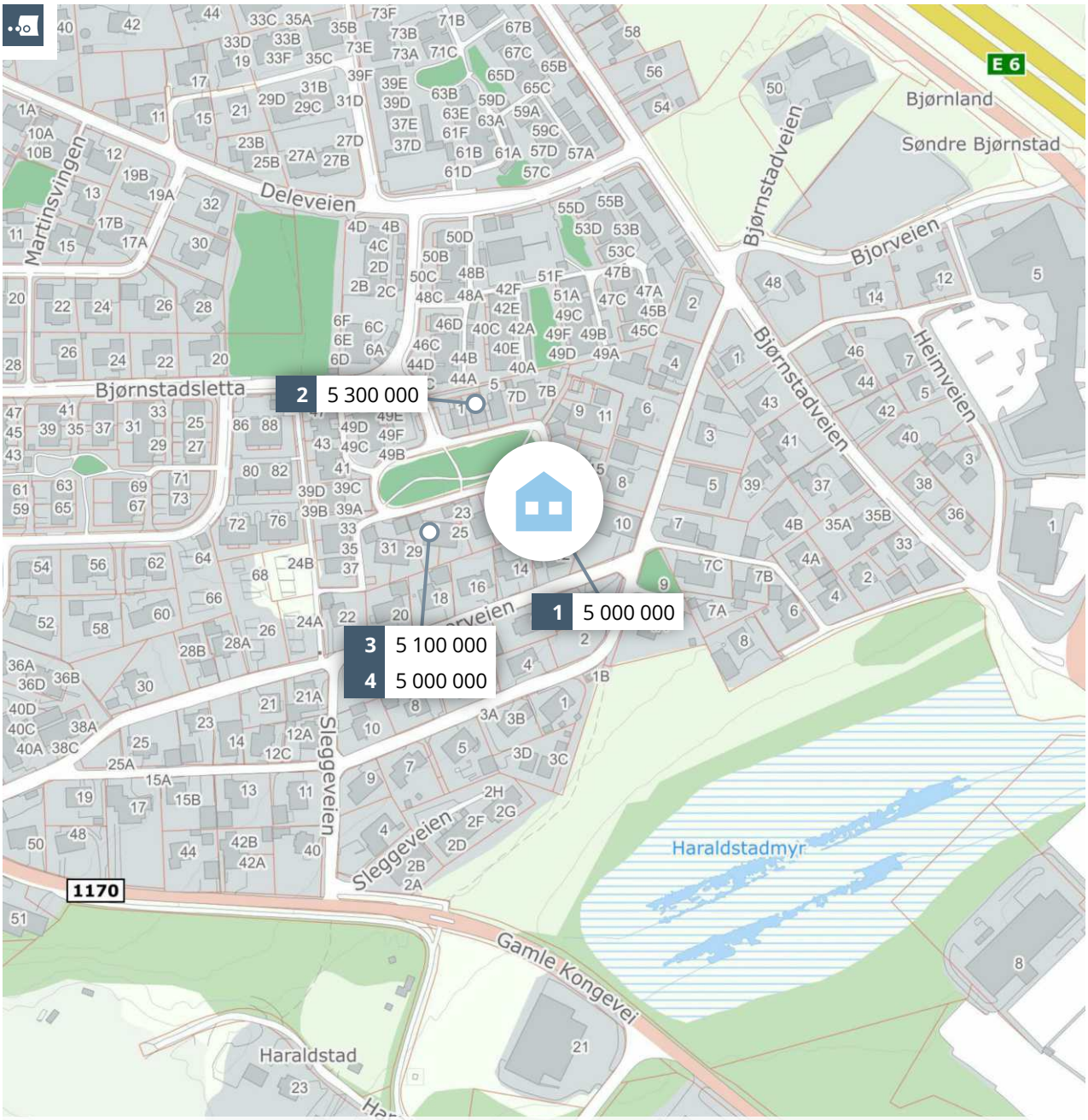
Kommunale opplysninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNSTADTUNET 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnstadtunet 17, 1712 GRÅLUM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 2047 BNR 261 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

5 290 000

-	5 290 000	45 214
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					408 m²	
Byggeår					2017	

Fellesutgifter	2 400
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstadtunet 17				16.02.2024	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**44 248**
	113 m²	2017	408 m²	3 sov						
2	Bjørnstadtunet 3				07.01.2026	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**39 552**
	134 m²	2017	156 m²	4 sov						
3	Bjørnstadtunet 27				06.02.2026	5 200 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**43 590**
	117 m²	2016	288 m²	3 sov						
4	Bjørnstadtunet 27				03.02.2025	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**42 735**
	117 m²	2016	288 m²	3 sov						

Velkommen til en moderne og romslig vertikaldelt bolig fra 2017, beliggende i et veldrevet og attraktivt sameie på Bjørnstad. Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på en praktisk planløsning over to etasjer – perfekt for både familier og par som ønsker god plass og moderne komfort. Boligen inneholder blant annet tre gode soverom, stilrene og flislagte bad i begge etasjer i tillegg til stue i hver etasje, som gir god fleksibilitet i hverdagen. Det er også et vaskerom med nyere innredning.

Eiendommen har en flott beliggenhet med stor hage og gode solforhold, noe som gir fine muligheter for uteopphold, lek og sosiale sammenkomster. Her kan man nyte rolige omgivelser samtidig som man har kort vei til nødvendige fasiliteter. Boligen disponerer også en stor dobbelgarasje som gir god plass til både biler og oppbevaring. Velkommen til Bjørnstadtunet!

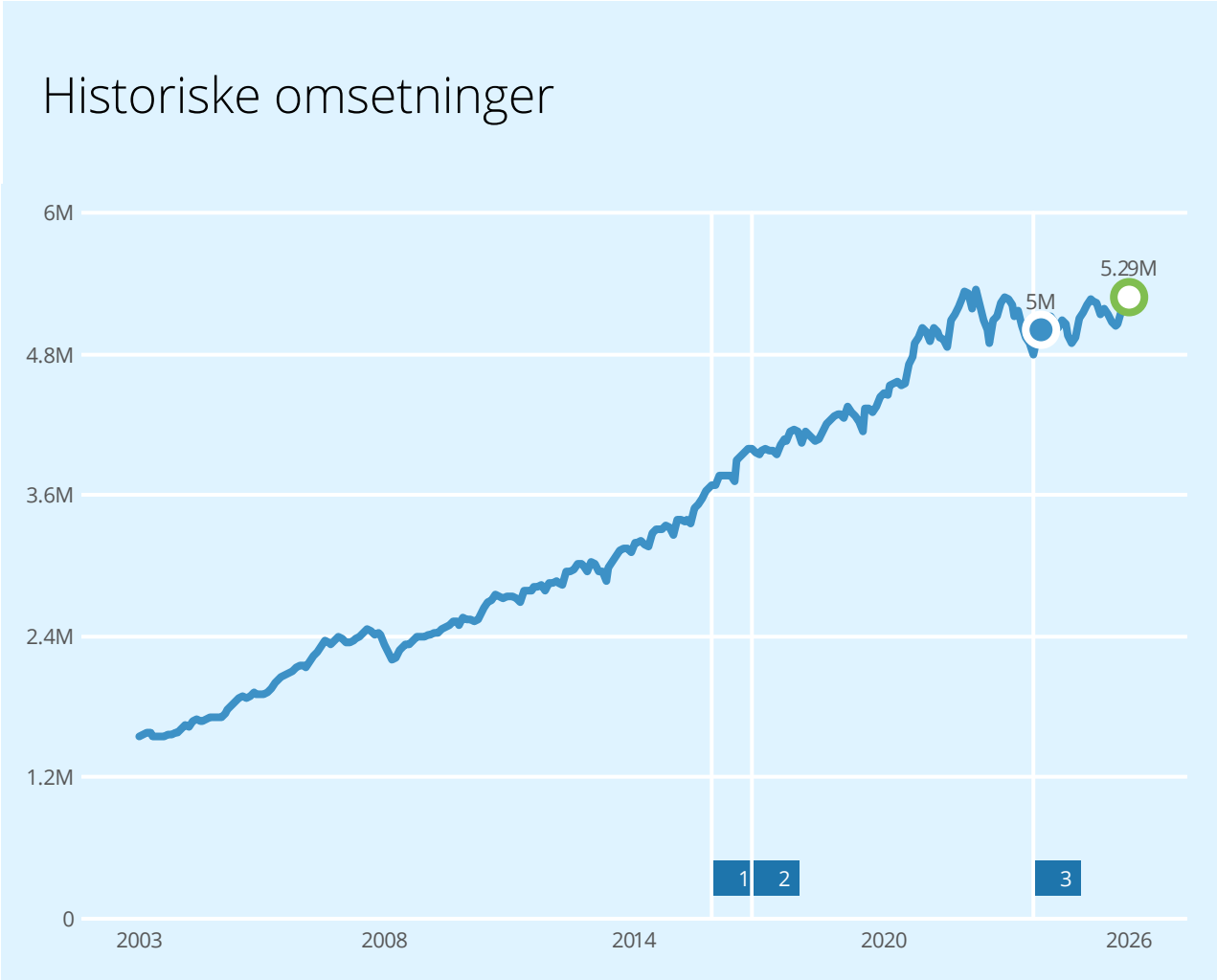
Kort fortalt
- Dobbel garasje
- 2 bad og 2 stuer
- Fin tomt med gressplen
- Moderne overflater
- Praktisk vaskerom
- God bodplass

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

3 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2023	16.02.2024	11.04.2024	4 950 000	5 000 000	0	5 000 000	
16.05.2017		16.05.2017	-	3 495 000	-	3 495 000	4

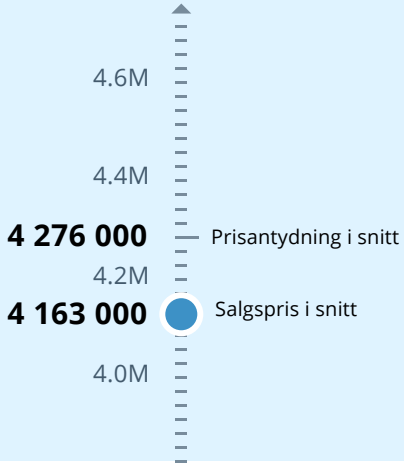
4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 1712 GRÅLUM nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 1712 GRÅLUM siste 12 mnd

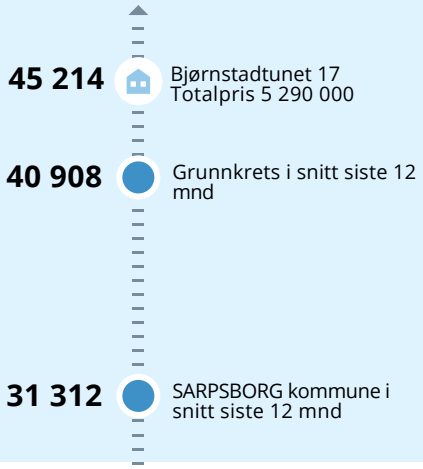
9
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Bjørnstadtunet 17
1712 Grålum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 06/03/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2047, Bnr: 261
Hjemmelshaver:	Elisabeth Kjeldsrud Munkvold og Kristian Andersen
Seksjonsnr:	6
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	408 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	21053, Bjørnstad boligområde. Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.02.2026
Forutsetninger:	Regnvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Elisabeth Kjeldsrud Munkvold og Kristian Andersen
Tilstede under befaringen:	Elisabeth Kjeldsrud Munkvold, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med singel i gårdsplassen. Belegningsstein ved inngangsparti og langs deler av garasje. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2016. Takvinduer med 3-lags glass av samme alder. Ytterdør med 2-lags glass av samme alder. Tett boddør av samme alder. Saltak konstruert i tre hvor konstruksjonen er lukket og isolert. Taket er tekket med tegltakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak i normal stand i henhold til alder. Normal bruksslitasje, med enkelte avvik som følge av dette. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:

OPPVARMING:
-Luft til luft varmepumpe fra 2017.
-Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg (BRA-i) og bad i 2.etg.
-Elektrisk ovn i bod
-Boligen har ikke ildsted og er ikke tilrettelagt for montering av dette,

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer
-Brannslukkingsapparat plassert i begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligens FDV-perm
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etg:
ENTRÉ/TRAPP 11,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat/fliser
SOVEROM 12,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD/VASKEROM 9,8m²: malt strietapet/fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 32,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

2.etg:
TRAPP/STUE 18,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED BOD 11,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BOD 4,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 11,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 5,6m²: fliser, slett hvitmalt, fliser

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår i hovedsak med normal tilstand og bruksslitasje ut ifra alder.
-Stedvis er det mindre svelling ved skjøter laminatgulv.
-Stedvis sprekker i hjørner på vegger og mellom lister og vegg/gulv/tak.
-Punktvis knirk/fjæring i gulv.

TRAPP:
-Trapp med lakkerte trinn og malt trevirke for øvrig.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk og håndløpere er montert på begge sider.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 12mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2025:
-Montert innredning på vaskerommet. Utført som egeninnsats.

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

---

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	70	6		25
2.Etasje	47			
SUM BYGNING	117	6		25
SUM BRA	123			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		34		
Loft garasje		17		
SUM BYGNING		51		
SUM BRA	51			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, bad/vaskerom, soverom stue/kjøkken.
2.ETASJE: trapp/stue, bod, 2 soverom, bad.

BRA-e:

1.ETASJE: teknisk bod.
ANDRE BYGNINGER: garasje, loft garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,39-2,40 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,08-2,43 meter.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunnen og murt sokkel under vegger.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med stående og liggende panel utvendig.
-Vinduer med 2-lags glass, tett ytterdør og port med automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre og tekket med tegltakstein.
-Lagringsloft med adkomst fra nedfellbar luke og stige.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

06/03/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG RINGMUR.
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.
-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
-Synlige deler av ringmur fremstår i ok stand. Enkelte fuktskjolder på plater er ikke uvanlig.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Det ligger belegningsstein, singel, jord og terrasse inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår hovedsakelig normalt vedlikeholdt.

Merknader:

-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Stedvis har vridninger og mindre oppsprekking forekommet mellom bord og mot vinduer, dører og hjørner. Lokale utbedringer kan planlegges for å opprettholde motstandsdyktighet mot vanninntrenging og følgeskader.

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2016. Takvinduer med 3-lags glass av samme alder. Ytterdør med 2-lags glass av samme alder. Tett boddør av samme alder.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

-Ytterdøren klemmer ikke helt mot karm i lukket stilling og dette gir litt gjennomlys i nederste hjørne som kan gi trekk og varmetap.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon. Inspeksjonsmulighet i kneloft og kryploft.

-Ventilering er løst med diffusjonsåpent (pustende) undertak og luftespalter bak takrenner og lufting mellom takstein og undertak.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

Undertak av asfalt-plater og tekking av tegltakstein. Det var vått og dels isete på taket samt at deler av taket var dekket av snø. Kontroll på taket ble ikke vurdert som forsvarlig og vurdering baseres på inspeksjon fra bakkeplan, loft, kontroll fra takvinduer og alder.

-Taktekking fremstår i funksjonell stand.
-Gjenstående forventet levetid anses som lang.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Inspisert fra kneloft på 2 sider av 2.etg og loft over deler av 2.etg.

-Oppbygning som er beskrevet i punkt 4.1 gir normal ventilering.
-Loftene fremstår tørre på befaringstidspunktet og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

-Overganger i gips som skal fungere som brannhemmende sjikt i skråtak på loftet er ikke helt tette og dette reduserer funksjon som sikring mot brannspredning mellom boenheter.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TERRASSE 25m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger an på tilfarere av betong. Konstruksjonen fremstår stabil.

Merknader:

-Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold kan planlegges. Deler av gulvbord ligger tett sammen og dette reduserer avrenning av vann og øker slitasje på trevirket.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger i baderomsdel og malt strietapet i vaskerom. Slett hvitmalt tak.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri. Speil og belysning på overskap over servant
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate i vaskeromsdel.
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Noe misfarging på mykfuger i dusjhjørne. Ikke unormalt ut ifra alder og disse har ofte noe kortere forventet levetid enn øvrige overflater i våtsoner.
-Gjæring/hjørne i benkeplate på vaskerom er ikke helt tett og dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Det er synlige søkk etter festemidler i slett hvitmalt tak over dusj. Dette indikerer at gipsplater har sluppet fra skruer og kan føre til oppsprekking og nedbøyning over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på gulvet. På vaskerom er det sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne ligger 40mm lavere enn gulv ved dør og sluk i vaskerom ligger 35mm lavere enn gulv ved dør.

-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Bruksvann ledes til sluk.
-Det måles lett fall mot nedsenket dusjhjørne i baderomsdelen og fall mot sluk i vaskerom. Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt i henhold til Tek10 som gjaldt da våtrommet ble bygget.

Merknader:

-Fuger ved sluk og i flislagt slukrist i nedsenket dusjhjørne har sprukket/løsnet og list ved nedsenk har noen skader. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan føre til ytterligere skader over tid. Bom/hulrom under enkelte fliser mot sluket gir risiko for ytterligere oppsprekking av fliser og fuger.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2017

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Det ble utført uavhengig kontroll av fuktsikring/tettesjikt ved bygging av våtrommet. Kontroll ble utført av Kamperhaug Utvikling AS.

Merknader:

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Badekar
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-En flis ved trykknapp for toalett har sprukket, hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Gulv ved sluk ligger 25mm lavere en gulv ved dør og det måles fall mot sluket på tilgjengelige deler av gulvet. Fallforhold er litt mindre enn krav ved byggeår, med innfor toleranse for avvik på flislagt gulv.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

---

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Det ble utført uavhengig kontroll av fuktsikring/tettesjikt ved bygging av våtrommet. Kontroll ble utført av Kamperhaug Utvikling AS.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut over tak

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Merknader:

-Innredning en front med avflassing på hjørne og på front på oppvaskmaskin virker det som om det er benyttet for lange skruer slik at fronter får synlige uthevninger ved skruer.
-Platetopp har en avskalling. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men dette kan føre til ytterligere oppsprekking over tid.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i teknisk bod og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-FDV-dokumentasjon er fremvist.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2017. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2017.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk bod. 17 kurser inkludert hovedsikring. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montert 3 stk enøk lamper og bytter 3 stk bryter til dimmer i 2 etg. Montert lampe med sensor i trappehus og byttet endevender til dobbel endevender. Lagt rør i garasje før3stk utelamper samt montering av disse. Astrour ble monter i garasje. Utført av Installatøren Sarpsborg AS, datert 20.12.2017.
-Montering av Defa ladestasjon. Utført av Lyn Elektro AS, datert 13.12.2019

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
Det har aldri vært tilsyn i anlegg med følgende data:
-Målernummer: 7359992894296404
-Adresse: Bjørnstadtunet 17.

Merknader:

-Det mangler samsvarserklæring for installasjonen ved byggeår. Dette bør fremskaffes å oppbevares i boligens FDV-dokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
-Det er tegnet et takvindu på badet i 2.etasje som ikke er montert.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Seks tomannsboliger - Gnr 2047 bnr 261 - Bjørnstadtunet 9-31. Datert 27.03.2019.
-Ferdigattest er gitt - Garasjer - Gnr 2047 bnr 261 - Bjørnstadtunet 9-11-13-17-19-21-23-25-27-29-31. Datert 04.12.2022.
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring - Bjørnstadtunet 17. Datert 26.02.2024

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold kan planlegges. Deler av gulvbord ligger tett sammen og dette reduserer avrenning av vann og øker slitasje på trevirket.
7.1.1	Bad/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Noe misfarging på mykfuger i dusjhjørne. Ikke unormalt ut ifra alder og disse har ofte noe kortere forventet levetid enn øvrige overflater i våtsoner. -Gjæring/hjørne i benkeplate på vaskerom er ikke helt tett og dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Det er synlige søkk etter festemidler i slett hvitmalt tak over dusj. Dette indikerer at gipsplater har sluppet fra skruer og kan føre til oppsprekking og nedbøyning over tid.
7.1.2	Bad/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Fuger ved sluk og i flislagt slukrist i nedsenket dusjhjørne har sprukket/løsnet og list ved nedsenk har noen skader. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan føre til ytterligere skader over tid. Bom/hulrom under enkelte fliser mot sluket gir risiko for ytterligere oppsprekking av fliser og fuger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Andersen	Elisabeth K Munkvold

Gateadresse
Bjørnstadtunet 17

Poststed	Postnr
GRÅLUM	1712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260026

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering av innredning vaskerom gjort av selger. 2025
Arbeid utført av	Østfold rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flyttet vask i forbindelse med vaskeromsinnredning. Utført av faglært rørlegger Jørgen Andersen.
Arbeid utført av	Østlandske rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført rens på ventilasjonsanlegget av Moe ventilasjon, høst 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elbillader i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260026

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvendig fasade vasket i 2024, tak på bolig/garasje vasket desember 2025. I regi av sameiet.
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mottat nabovarsel om bygging av 6 eneboliger i hovslagerveien - disse er under bygging nå

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260026

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260026

E-Signing validated

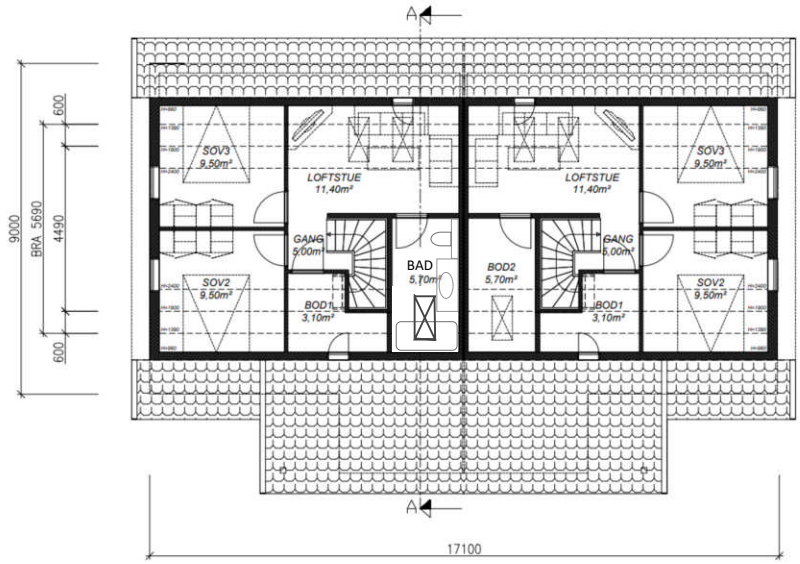
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Andersen	a2a2fc5210ba5c02cecdfc47c9769d44b0dc707d	11.03.2026 15:56:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Munkvold	fb84ecb2490bfc7878aa609d561832282e6419a5	11.03.2026 16:00:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260026

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



PLAN 2.ETG

Bjørnstadtunet 17

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
	10.11.23	Endret bod til bad	Linn Ottersen	

BYGGHERRE

KAMPERHAUG

PROSJEKT

BJØRNSTADTUNET I

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
BK7	2047	261	

TEGNING OMFATTER

TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt delt

Bjørnstadtunet - Type Solberg

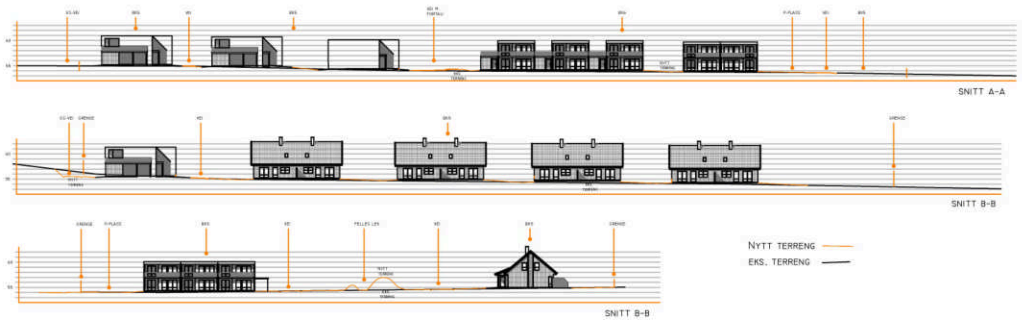
PLAN - 2.etg

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17.02.16	NRV	NRV

PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
3028	A	002	

Tegnnr:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



SNITT A-A

SNITT B-B

SNITT B-B

NYTT TERRENG

EKS. TERRENG

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
-	-	-	-

TEGNFORKLARING:

N

FASE:

SØKNAD OM TILLATELSE

TITTEL:

SNITT

PROSJEKTNR.:

PROSJEKT:

BJØRNSTAD

PROSJEKTERENDE:

KAMPERHAUG
BOLIGUTVIKLING AS

GODKJENT:

KONTROLL PROSJEKT:

SIGN.: ebm

KONTROLL:

FILNAVN:

XXX

KONTROLL UTFØRENDE:

SIGN.:

KONTROLL:

TILTAKSHAVER:

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

TEGNINGSNUMMER: U002

Dato: 12.02.15

VEDLEGGSNR: D-1

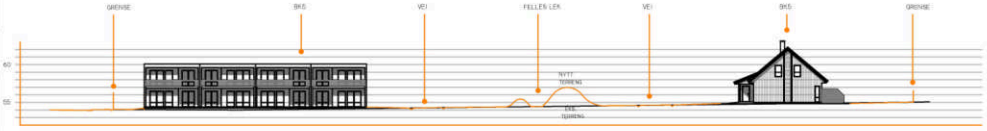
Målestokk: 1:750 A3



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

NYTT TERRENG

EKS. TERRENG

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
-	-	-	-
-	-	-	-
A	020316	Endrede boliger i nordøst	EBM

FASE:

SØKNAD OM TILLATELSE

TITTEL:

SNITT

PROSJEKTNR.:

PROSJEKT:

BJØRNSTAD

PROSJEKTERENDE:

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

GODKJENT:

KONTROLL PROSJEKT:

SIGN.: ebm

KONTROLL:

FILNAVN: XXX

KONTROLL UTFØRENDE:

SIGN.:

KONTROLL:

TILTAKSHAVER:

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

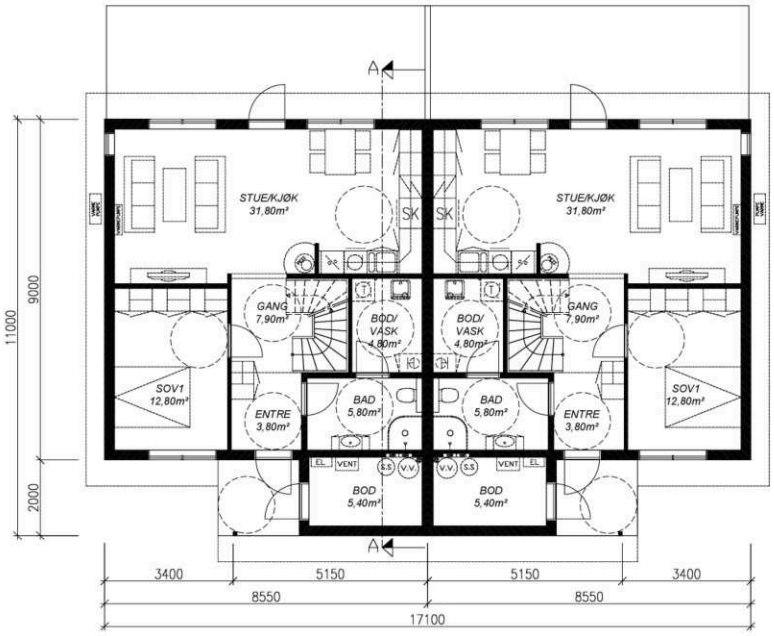
TEGNINGSNUMMER: U101

Dato: 12.02.15

VEDLEGGSNR: D-3

Målestokk: 1:500 A3

VEDLEGG:
E-1



PLAN 1.ETG

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGHERRE

KAMPERHAUG utvikling

PROSJEKT

BJØRNSTADTUNET I

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
BK7	2047	261	

TEGNING OMFATTER

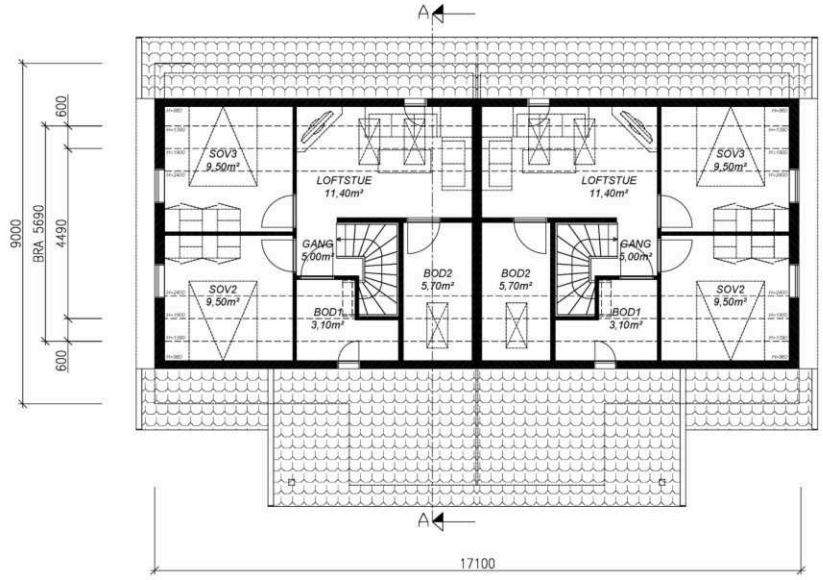
TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt delt - Bygg 1-6
Bjørnstadtunet - Type Solberg
PLAN - 1.etg

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17.02.16	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	3028	A	001	A001

VEDLEGG:
E-2



PLAN 2.ETG

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGHERRE

KAMPERHAUG

PROSJEKT

BJØRNSTADTUNET I

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
BK7	2047	261	

TEGNING OMFATTER

TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt delt - Bygg 1-6

Bjørnstadtunet - Type Solberg

PLAN - 2.etg

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17.02.16	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	3028	A	002	

A002

VEDLEGG:
E-3



SNITT A:A

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGHERRE

KAMPERHAUG

PROSJEKT

BJØRNSTADTUNET I

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
BK7	2047	261	

TEGNING OMFATTER

TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt delt - Bygg 1-6

Bjørnstadtunet - Type Solberg

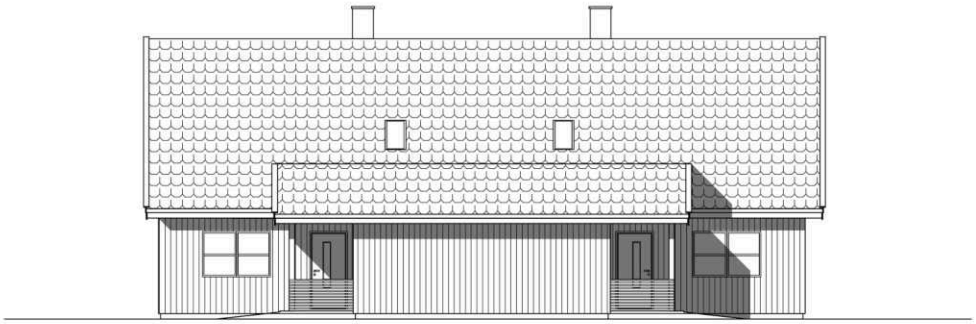
SNITT AA

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17.02.16	NRV	NRV

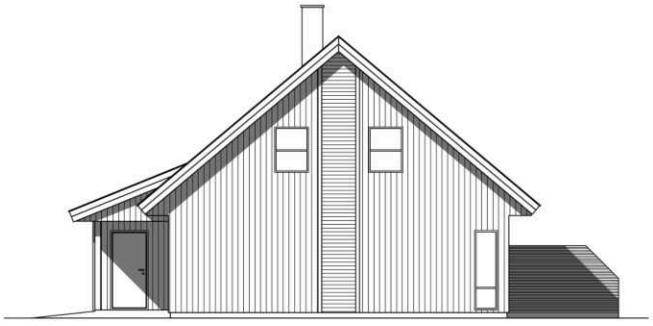
	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegnnr:	3028	A	003	

A003

VEDLEGG:
E-4



FASASDE MOT NORD



FASADE MOT VEST

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGHERRE

KAMPERHAUG utvikling

PROSJEKT

BJØRNSTADTUNET I

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
BK7	2047	261	

TEGNING OMFATTER

TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt delt - Bygg 1-6

Bjørnstadtunet - Type Solberg

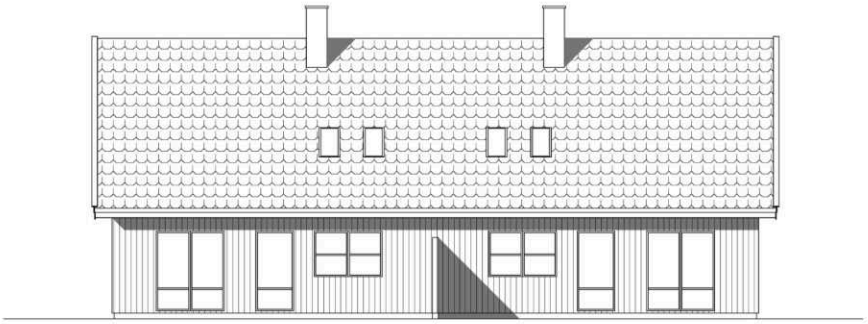
FASADER NORD & VEST

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17.02.16	NRV	NRV

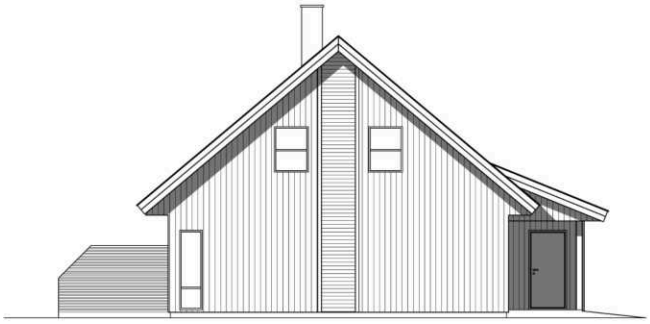
	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	3028	A	004	

A004

VEDLEGG:
E-5



FASASDE MOT SYD



FASADE MOT ØST

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGHERRE

KAMPERHAUG

PROSJEKT

BJØRNSTADTUNET I

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
BK7	2047	261	

TEGNING OMFATTER

TOMANNSBOLIG

Vertikaldelt delt - Bygg 1-6

Bjørnstadtunet - Type Solberg

FASADER SYD & ØST

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	17.02.16	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegnnr:	3028	A	005	

A005

Sarpsborg kommune

KAMPERHAUG UTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/02996-33	27.03.2019

Ferdigattest er gitt - Seks tomannsboliger - Gnr 2047 bnr 261 - Bjørnstadtunet 9-31 - Bjørnstad boligområde BK7 - Kamperhaug Boligutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest. Tillatelse til oppføring av seks tomannsboliger ble gitt i vedtak datert 07.06.2016. Det er senere gitt midlertidig brukstillatelse for alle boenhetene.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 25.03.2019 (komplett 27.03.2019) med vedlegg. Gjennomføringsplan datert 21.03.2019 med versjonsnr. 10 (vårt saksnr. 16/02996-32) 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.

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
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

WALLENTIN AS
Etasje 2Bredmyra 4
1739 BORGENHAUGEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-23/02296-8	26.02.2024

Ferdigattest er gitt - Bruksendring - Bjørnstadtunet 17

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	2047 / 261 / 0 / 6
Ansvarlig søker:	WALLENTIN AS
Tiltakshaver:	KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

2. For alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal det beregnes gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret:

2023 – gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	Kr. 1000,-
	Totalt gebyr	*Kr. 1000,-*

Saksopplysninger

Tillatelse til bruksendringen ble gitt i vedtak datert 13.12.2023 (dok. BYGG-23/02296-6).

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 23.02.2024. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 23.02.2024 med versjonsnr. 2 (dok. BYGG-23/02296-7) til grunn.

I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per epost til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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

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

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Med hilsen

Frode Hauge
Rådgiver, team byggesak
tlf. 415 30 237

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS



Boliginformasjon

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

16.02.2026

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:	Kursiv Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	193260026
Vår ref.:	BO-2026-135-006
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	16.02.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«193260026»* på andel/seksjon nummer 6 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.:	006
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	2047/261/006
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Svein Mathiesen
Styrets epost:	Bjornstadtunet@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 90904840.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Bjørnstadtunet 17, 1712 GRÅLUM
Eier 1 iht. vårt register:	Andersen, Kristian
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	122
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. 16.02.2026: **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. 16.02.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	13 385
Andel formue pr. 31.12.2025:	18 515

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:

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 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.

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.

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.

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.

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 underskudd på kr 94 189. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styrets ansvar 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 13. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

135 - Årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), signert 11.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), signert 13.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), signert 11.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), signert 11.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), signert 13.03.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	911 754	843 600	924 000	1 003 200
Sum innkrevde felleskostnader		**911 754**	**843 600**	**924 000**	**1 003 200**
Driftskostnader					
Styrehonorar		50 000	38 000	50 000	55 000
Personalkostnader	2	7 050	5 358	7 050	4 345
Vedlikehold og reparasjoner	4	328 790	360 632	245 000	227 420
Kabel-TV/Internett		287 503	274 499	290 000	301 879
Renhold		0	20 605	0	0
Energi og brensel	4	5 562	6 354	5 886	5 215
Andre driftskostnader	5	67 539	79 379	92 399	70 863
Revisjonshonorar		6 829	6 501	7 500	7 170
Forretningsførerhonorar		58 460	50 080	53 586	46 037
Konsulenthonorar		23 688	3 500	0	10 000
Forsikring		183 928	165 692	187 232	193 124
Kontingenter		14 500	14 300	14 900	15 000
Sum driftskostnader		**1 033 849**	**1 024 899**	**953 553**	**936 054**
DRIFTSRESULTAT		**-122 095**	**-181 299**	**-29 553**	**67 146**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		27 906	24 050	29 573	21 046
Netto finansposter		**27 906**	**24 050**	**29 573**	**21 046**
ÅRSRESULTAT		**-94 189**	**-157 249**	**21**	**88 191**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-94 189	-157 249	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-94 189**	**-157 249**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 800	0
Andre kortsiktige fordringer	6	363 193	327 680
Sum fordringer		366 993	327 680
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	258 444	378 265
Sum omløpsmidler		**625 436**	**705 945**
SUM EIENDELER		**625 436**	**705 945**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	298 113	392 302
Sum egenkapital		**298 113**	**392 302**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser	10	120 000	120 000
Sum langsiktig gjeld		**120 000**	**120 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		202 954	188 968
Annen kortsiktig gjeld		4 369	4 675
Sum kortsiktig gjeld		**207 323**	**193 643**
Sum gjeld		**327 323**	**313 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**625 436**	**705 945**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

SARPSBORG, 31.12.2024
135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Svein Mathiesen Styrets leder	Bjørn Fossum Styremedlem	Linda Iren Antonsen Styremedlem
Lodve Sollid Styremedlem	Marie Aagaard-Nordbø Styremedlem	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god 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.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	912 000
Dugnad	-246
Sum Innkrevde felleskostnader	**911 754**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	50 000
Styrehonorar	**50 000**
Arbeidsgiveravgift	7 050
Personalkostnader	**7 050**
Sum Personalkostnader	**57 050**

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	30 304
VVS	12 453
Driftsmaterialer	509
Malingsarbeid	244 509
Vedlikehold uteareal	41 014
Sum Vedlikehold	**328 790**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	5 562
Sum Energi og brensel	**5 562**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	3 537
Rekvisita	232
Kostnader dugnad	867
Snøbrøyting	39 348
Styre- og generalforsamling	11 899
Bankgebyrer	2 648
Velferd	4 528
Andre kostnader	4 480
Sum Andre driftskostnader	**67 539**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	363 193
Sum Andre kortsiktige fordringer	**363 193**

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.88.61724	81 535
Plasseringskonto 1506.70.10288	176 903
Skattetrekkskonto	6
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**258 444**

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	392 302	392 302
Årets resultat	-94 189	-94 189
Egenkapital 31.12.	**298 113**	**298 113**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**512 302**	**669 551**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-94 189	-157 249
Årets endring i disponible midler	**-94 189**	**-157 249**
Disponible midler 31.12	**418 113**	**512 302**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	625 436	705 945
Kortsiktig gjeld	207 323	193 643
Disponible midler	**418 113**	**512 302**

Note 10 Avsetning til forpliktelser

	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold	120 000
Sum Avsetning til forpliktelser	**120 000**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

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 2024 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. (ISA 540)
- 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. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- 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. (ISA 450)

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. (ISA 240)
- 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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- 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. (ISA 240)
- 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. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

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 31.12.24.
- 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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

VELKOMMEN

TIL ÅRSMØTE I

BJØRNSTADTUNET 1 BOLIGSAMEIE

26. MARS 2025 KL. 18.00



BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

ÅRSMØTE

Onsdag 26. mars 2025 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 2024**
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 Marie Aagaard-Nordbø.

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 BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

3. Revidert årsoppgjør for 2024

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres med kr. 55.000 for 2024.
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:

Styreleder:	**Svein Mathiesen**	**2 år**	**Gjenvalg**
Styremedlem:	**Bjørn Fossum**	**2 år**	**Gjenvalg**
Varamedlem:	**Arild Watterud**	**1 år**	**Gjenvalg**
Varamedlem:	**Ingvild Brenne**	**1 år**	**Gjenvalg**

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Ikke på valg:

Styremedlem:	Lodve Sollid
Styremedlem:	Linda Iren Antonsen
Styremedlem:	Marie Aagaard-Nordbø

Styret konstituerer seg selv.

Svein Mathiesen
Styreleder

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

135 - Årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), signert 11.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), signert 13.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), signert 11.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), signert 11.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), signert 13.03.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	911 754	843 600	924 000	1 003 200
Sum innkrevde felleskostnader		**911 754**	**843 600**	**924 000**	**1 003 200**
Driftskostnader					
Styrehonorar		50 000	38 000	50 000	55 000
Personalkostnader	2	7 050	5 358	7 050	4 345
Vedlikehold og reparasjoner	4	328 790	360 632	245 000	227 420
Kabel-TV/Internett		287 503	274 499	290 000	301 879
Renhold		0	20 605	0	0
Energi og brensel	4	5 562	6 354	5 886	5 215
Andre driftskostnader	5	67 539	79 379	92 399	70 863
Revisjonshonorar		6 829	6 501	7 500	7 170
Forretningsførerhonorar		58 460	50 080	53 586	46 037
Konsulenthonorar		23 688	3 500	0	10 000
Forsikring		183 928	165 692	187 232	193 124
Kontingenter		14 500	14 300	14 900	15 000
Sum driftskostnader		**1 033 849**	**1 024 899**	**953 553**	**936 054**
DRIFTSRESULTAT		**-122 095**	**-181 299**	**-29 553**	**67 146**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		27 906	24 050	29 573	21 046
Netto finansposter		**27 906**	**24 050**	**29 573**	**21 046**
ÅRSRESULTAT		**-94 189**	**-157 249**	**21**	**88 191**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-94 189	-157 249	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-94 189**	**-157 249**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 800	0
Andre kortsiktige fordringer	6	363 193	327 680
Sum fordringer		366 993	327 680
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	258 444	378 265
Sum omløpsmidler		**625 436**	**705 945**
SUM EIENDELER		**625 436**	**705 945**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	298 113	392 302
Sum egenkapital		**298 113**	**392 302**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser	10	120 000	120 000
Sum langsiktig gjeld		**120 000**	**120 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		202 954	188 968
Annen kortsiktig gjeld		4 369	4 675
Sum kortsiktig gjeld		**207 323**	**193 643**
Sum gjeld		**327 323**	**313 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**625 436**	**705 945**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

SARPSBORG, 31.12.2024
135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Svein Mathiesen Styrets leder	Bjørn Fossum Styremedlem	Linda Iren Antonsen Styremedlem
Lodve Sollid Styremedlem	Marie Aagaard-Nordbø Styremedlem	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god 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.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	912 000
Dugnad	-246
Sum Innkrevde felleskostnader	**911 754**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	50 000
Styrehonorar	**50 000**
Arbeidsgiveravgift	7 050
Personalkostnader	**7 050**
Sum Personalkostnader	**57 050**

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	30 304
VVS	12 453
Driftsmaterialer	509
Malingsarbeid	244 509
Vedlikehold uteareal	41 014
Sum Vedlikehold	**328 790**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	5 562
Sum Energi og brensel	**5 562**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	3 537
Rekvisita	232
Kostnader dugnad	867
Snøbrøyting	39 348
Styre- og generalforsamling	11 899
Bankgebyrer	2 648
Velferd	4 528
Andre kostnader	4 480
Sum Andre driftskostnader	**67 539**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	363 193
Sum Andre kortsiktige fordringer	**363 193**

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.88.61724	81 535
Plasseringskonto 1506.70.10288	176 903
Skattetrekkskonto	6
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**258 444**

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	392 302	392 302
Årets resultat	-94 189	-94 189
Egenkapital 31.12.	**298 113**	**298 113**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**512 302**	**669 551**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-94 189	-157 249
Årets endring i disponible midler	**-94 189**	**-157 249**
Disponible midler 31.12	**418 113**	**512 302**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	625 436	705 945
Kortsiktig gjeld	207 323	193 643
Disponible midler	**418 113**	**512 302**

Note 10 Avsetning til forpliktelser

	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold	120 000
Sum Avsetning til forpliktelser	**120 000**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av

Posten Norge

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 2024 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. (ISA 540)
- 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. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- 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. (ISA 450)

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. (ISA 240)
- 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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- 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. (ISA 240)
- 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. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

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 31.12.24.
- 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

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bøe, Svein Tore Mathiesen (06.10.1966), 11.03.2025
- Fossum, Bjørn Tore (16.04.1962), 13.03.2025
- Antonsen, Linda Iren (05.05.1982), 11.03.2025
- Aagaard-Nordbø, Marie G (11.05.1990), 11.03.2025
- Sollid, Lodve Thomas (09.04.1958), 13.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

ORG NR 918 657 835

Styrets årsmelding 2024
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 2024 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 6 styremøter og behandlet 33 saker.

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

- Søknader vedrørende blant annet påbygginger og plattinger med mere er behandlet etter de retningslinjer som gjelder i Bjørnstadtunet. Søknader som skal behandles på årsmøtet henvises dit.
- Det er gjennomført vask og maling av 2 tomannsgårder (4 boenheter). Vasking av øvrige boenheter fortsetter i 2025.
- Det er gjennomført en dugnad i 2024. Det ble gjennomført klipping av busker og trær, rensket i grusen rundt rundellen med mere. Det var bra oppmøte på dugnaden.
- Det er gjennomført service og kontroll av ventilasjonsanlegg.

- Feil på avløpsrør nederst i sameiet er utbedret med forsikringsdekning.

- Noen tomannsboliger hadde ikke godkjente bad i andre etasje, og styret fikk utbygger til å ta på seg på seg ansvaret for å rette opp. Etter 14 måneders behandlingstid ble badene godkjent. Kommunens vedtak er oversendt de berørte eierne.
  Det var også feil i tegningene angående piper. Kommunen har nå bekreftet at utbygger har levert og fått godkjent korrekte tegninger.

- I forbindelse med en inspeksjon av takene på boligene med flate tak ble det avdekket flere feil og mangler. De mest alvorlige feilene var løs takpapp, utilstrekkelig fall og svanker på takene, noe som førte til vannansamlinger og fare for fukt/lekkasjer. Det ble reklamert på dette overfor Fagprosjekt, som var utbyggers underleverandør. Etter en lengre prosess gikk de med på å utbedre forholdene, og arbeidet er nå fullført.

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 oppført i perioden 2016-2018. Totalt 38 boenheter.
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. 10 000,- for «vanlige» skader og kr. 50.000,- for skader relatert til tung snø.
Videre har sameiet blant annet rettshjelpsforsikring, dugnadsforsikring, skadedyrsforsikring og kriminalitetsforsikring..

Forsikringen dekker ikke garasjer, innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 94.189, -. Styret anbefaler at hele underskuddet settes til annen egenkapital og svekker således lagets egenkapital og likviditet. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2025

Budsjettet viser et forventet positivt resultat på kr 88.191,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

I 2024 er det blitt solgt tre seksjoner i sameiet og en seksjon så langt i 2025.

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/høy.

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

Protokoll fra årsmøte i
Bjørnstadtunet Boligsameie

Møtetidspunkt: Onsdag 26. mars 2024 kl. 18.00
Møtested: Quality Hotel, Grålum

Antall fremmøtte: 9

Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 1

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 2024**

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 Marie Aagaard 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 2024*

Vedtak: Årsoppgjøret ble godkjennt.

4. *GODGJØRELSE TIL STYRET*

Vedtak: Styret godtgjøres med kr. 55 000 for 2024. 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:

Styreleder	Svein Mathiesen	2 år	Gjenvalgt
Styremedlem	Bjørn Fossum	2 år	Gjenvalgt
Varamedlem	Arild Watterud	1 år	Gjenvalgt
Varamedlem.	Ingvild Brenne	1 år	Gjenvalgt

Ikke på valg:

Styremedlem	Lodve Sollid
Styremedlem	Linda Iren Antonsen
Styremedlem	Marie Aagaard.Nordbø

Protokollen ble deretter undertegnet

Svein Mathiesen

Marie Aagaard-Nordbø

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/261/0/6		
Utskriftsdato	13.02.2026	**Antall datasett**	17

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.

4 Berørte datasett

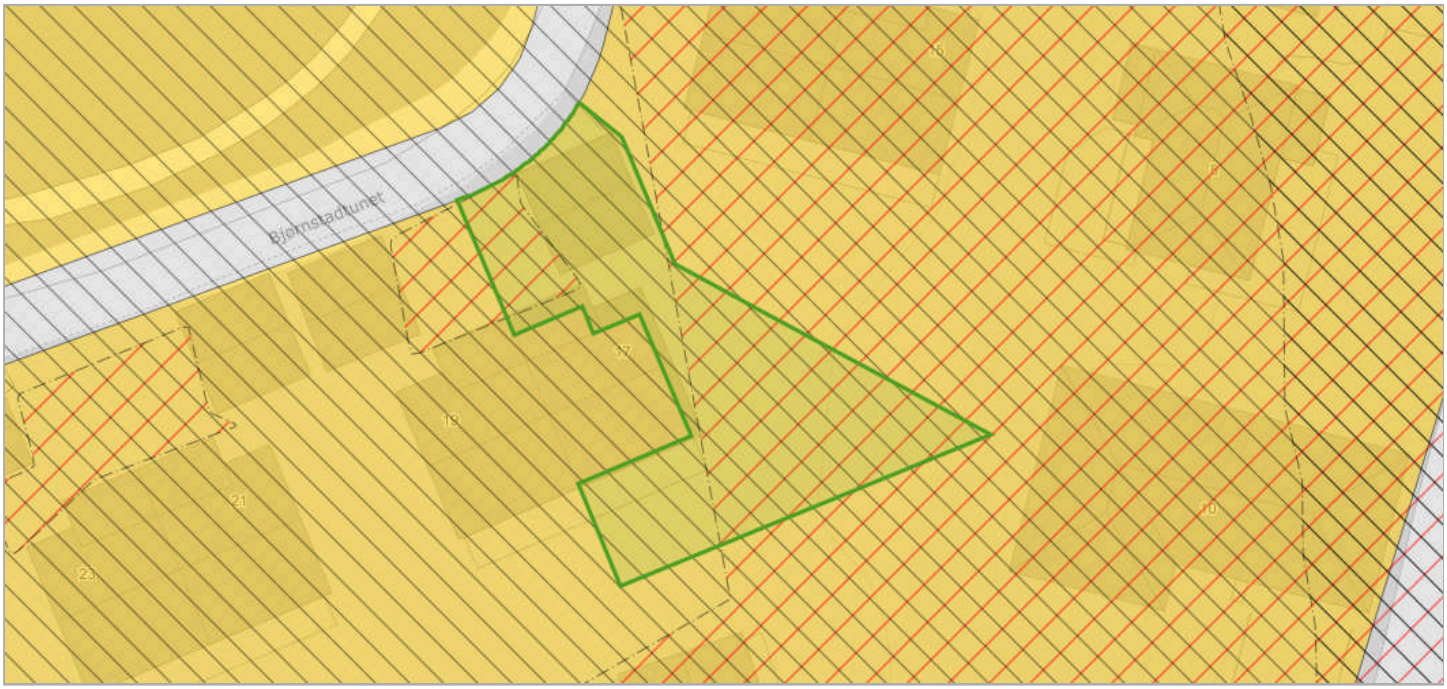
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

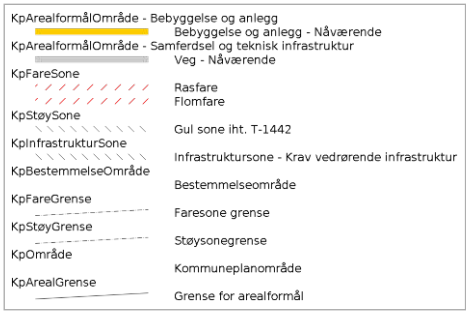
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt

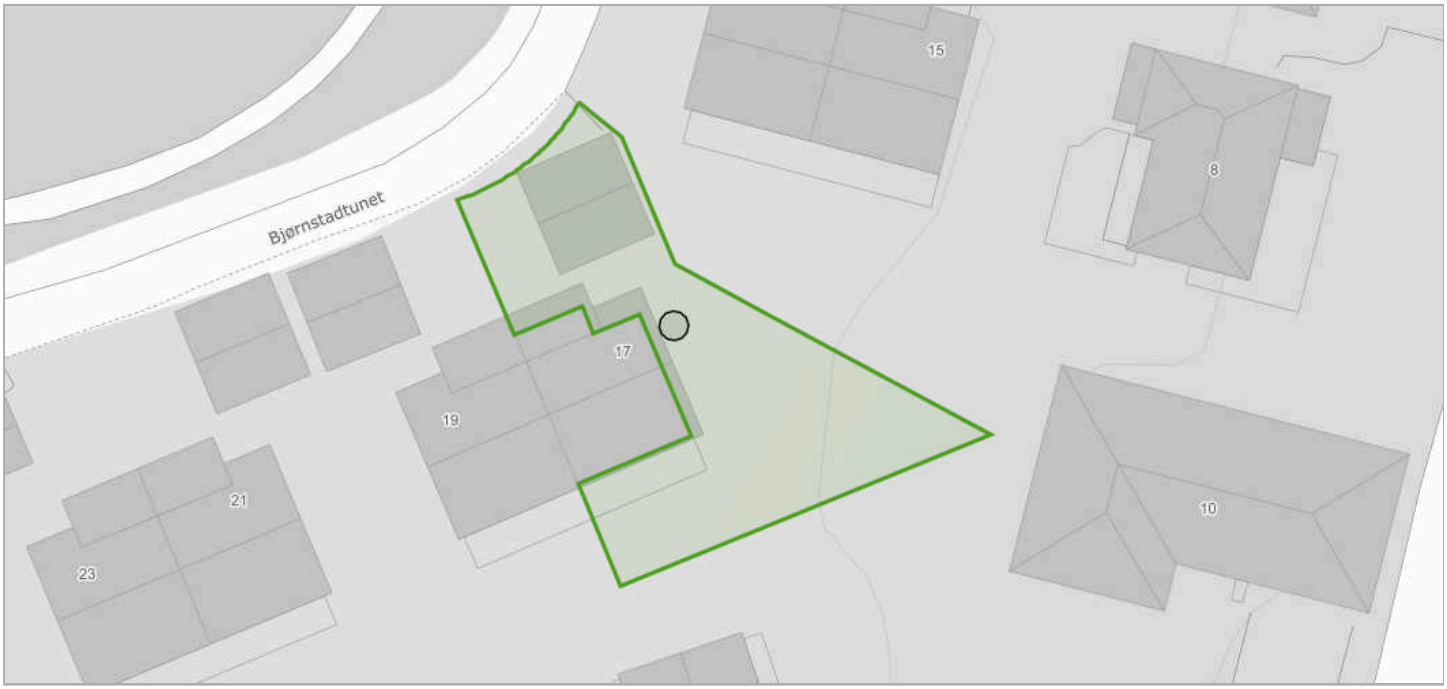
Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn

(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	12.02.2026



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet - fjernet

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Bjørnstad søndre	3105	112369	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/112369)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

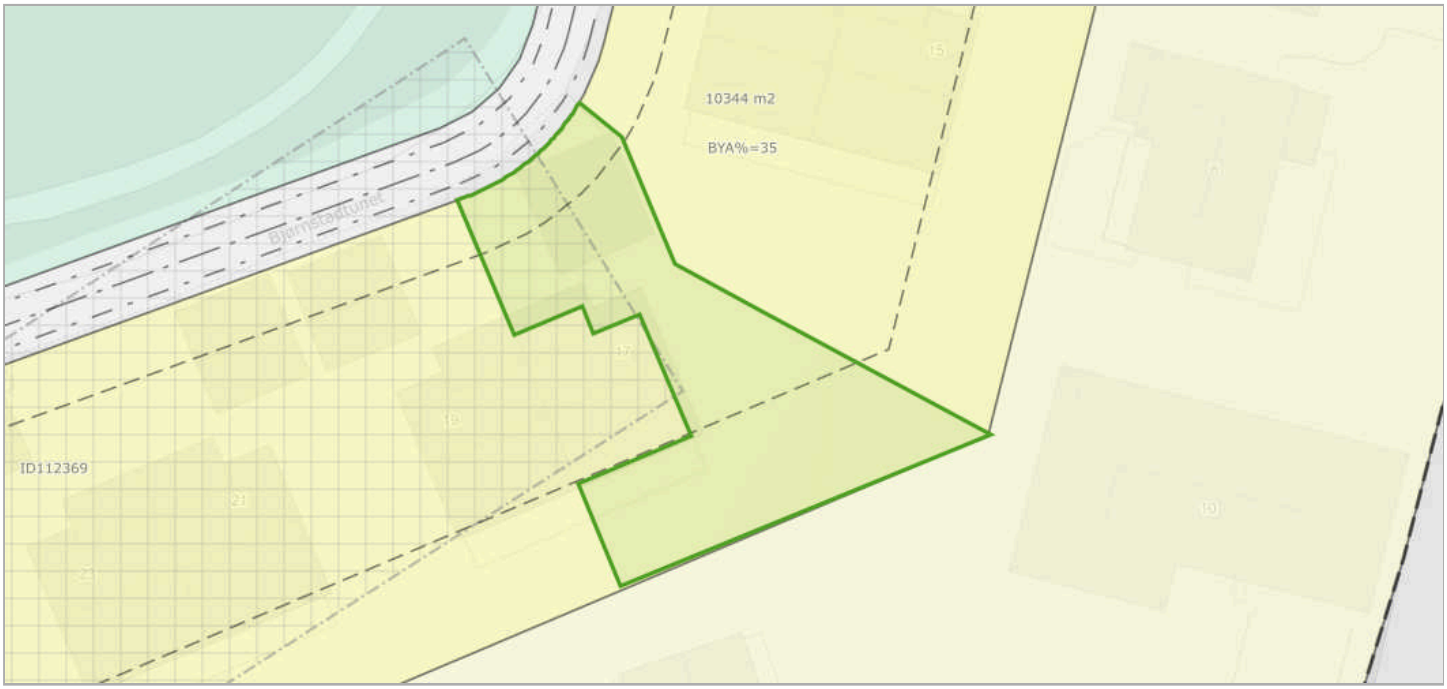
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse frittliggende
Boligbebyggelse konsentrert
Lekeplass
RpBåndleggingSone
Kulturminner
RpBåndleggingGrense
RpBåndleggingGrense
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
RpPåskrift
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21053	Bjørnstad boligområde	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21053)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
Kjøreveg	(2011) Kjøreveg
BF12	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BK7	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Båndleggingsone - Pbl 2008

Båndlegging	Hensynsonenavn
(730) Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_

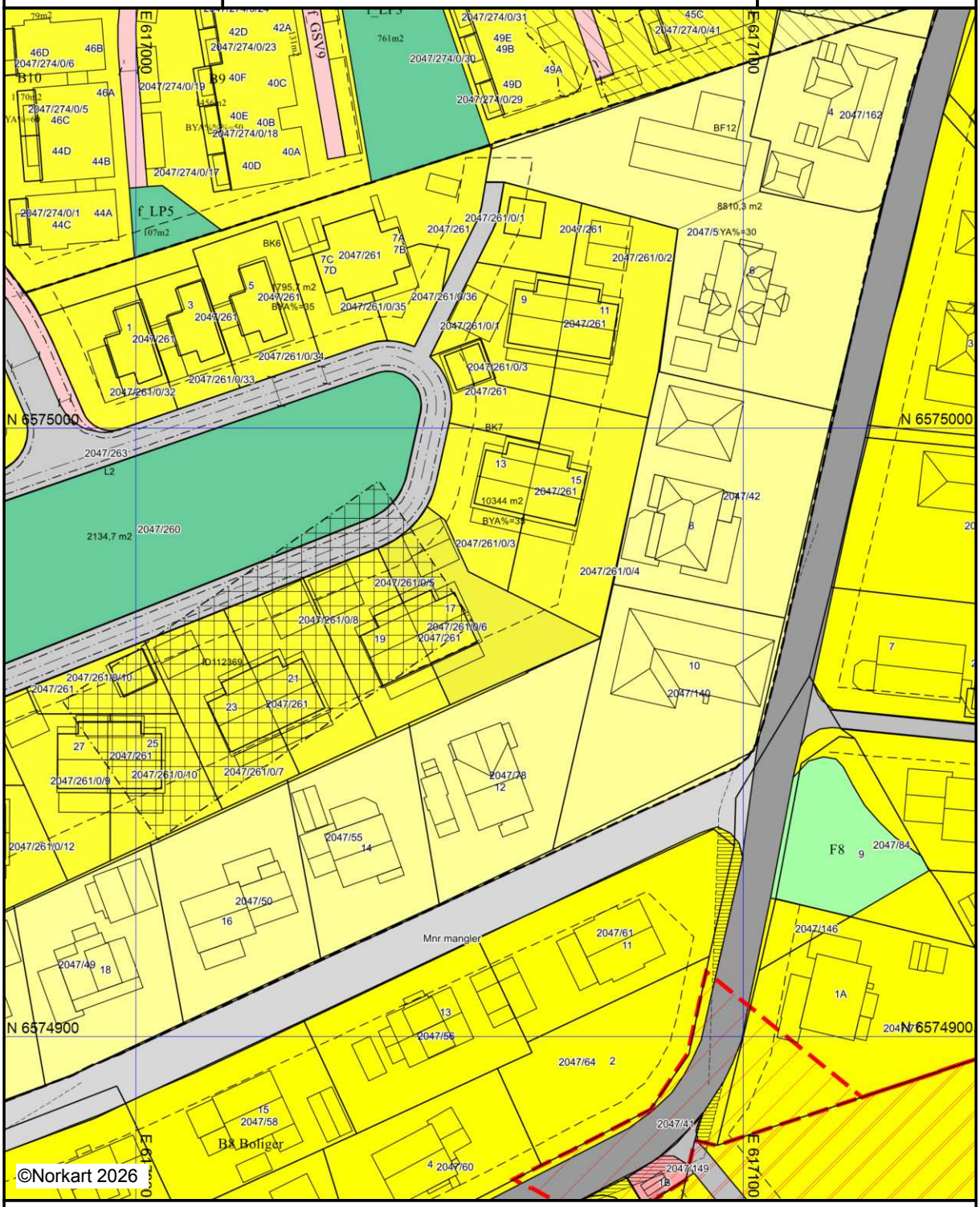
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2047/261/0/6
Adresse: Bjørnstadtunet 17
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

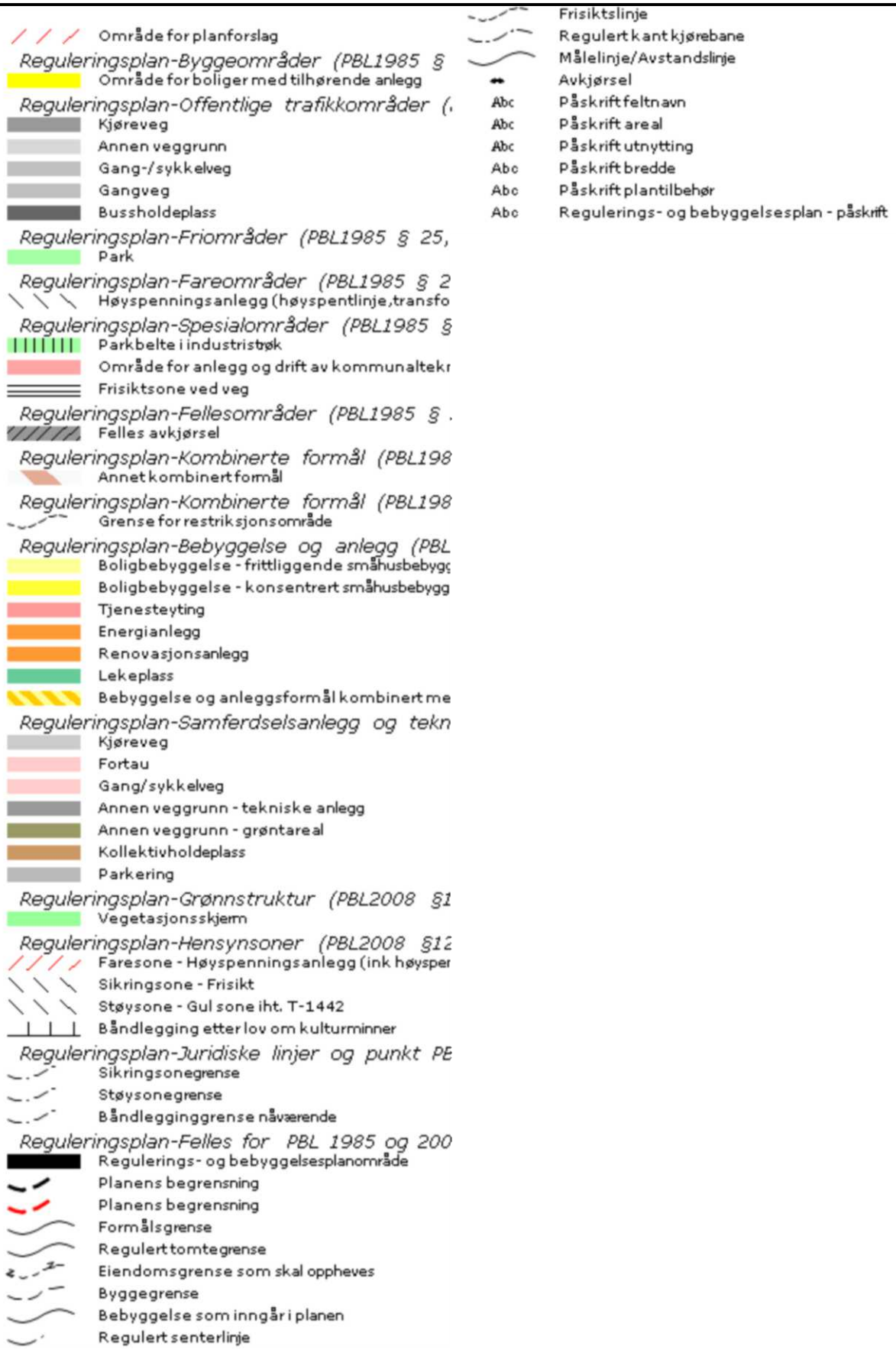
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Bjørnstadtunet 17, 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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 078 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	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	670 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	5 104 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare
	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**	1 531 m^2
	RPHensynsonenavn	H730_
	RPBåndlagtfremtil	18000101
	Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal	10 275 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BK7
	Delareal	1 793 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BK6
	Delareal	5 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	BF12
	Delareal	7 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_
	RPSikring	Frisikt

Utskriftsdato: 12.03.2026

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.**	6
Adresse	Bjørnstadtunet 17, 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	5 822,14 kr
Eiendomsskatt	8 662,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	4 135,13 kr
Sum	**22 729,27 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	1 140,00 kr
Glass-/metall - iglo	25%	1 stk	0.00	1/38	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	57.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 548,91 kr	1 548,91 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	57.5 m3	44.92	1/1	0 %	2 583,19 kr	2 583,19 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2406200 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 662,00 kr	2 165,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 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	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-39.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 064,04 kr	-1 064,03 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-39.5 m3	41.70	1/1	0 %	-1 774,54 kr	-1 774,55 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	120 m3	24.32	1/1	0 %	2 918,70 kr	729,67 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	120 m3	46.66	1/1	0 %	5 598,66 kr	1 399,66 kr
Forbruk vann i fjor	15%	57.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 425,00 kr	1 425,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	57.5 m3	41.33	1/1	0 %	2 376,53 kr	2 376,53 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-39.5 m3	24.78	1/1	0 %	-978,91 kr	-978,90 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-39.5 m3	41.33	1/1	0 %	-1 632,57 kr	-1 632,59 kr
					Sum	**29 552,93 kr**	**9 250,89 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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	407.7
Etablert dato	28.10.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/38	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2047/261, 2047/261/0/1, 2047/261/0/2, 2047/261/0/3, 2047/261/0/4, 2047/261/0/5, 2047/261/0/6, 2047/261/0/7, 2047/261/0/8, 2047/261/0/9, 2047/261/0/10, 2047/261/0/11, 2047/261/0/12, 2047/261/0/13, 2047/261/0/14, 2047/261/0/15, 2047/261/0/16, 2047/261/0/17, 2047/261/0/18, 2047/261/0/19, 2047/261/0/20, 2047/261/0/21, 2047/261/0/22, 2047/261/0/23, 2047/261/0/24, 2047/261/0/25, 2047/261/0/26, 2047/261/0/27, 2047/261/0/28, 2047/261/0/29, 2047/261/0/30, 2047/261/0/31, 2047/261/0/32, 2047/261/0/33, 2047/261/0/34, 2047/261/0/35, 2047/261/0/36, 2047/261/0/37, 2047/261/0/38
Sammenslåing Sammenslåing	06.07.2020 09.09.2020	18/03531	Tinglyst 06.07.2020	3003-2047/259 (-856,5), 2047/261 (856,6), 2047/261/0/1, 2047/261/0/2, 2047/261/0/3, 2047/261/0/4, 2047/261/0/5, 2047/261/0/6, 2047/261/0/7, 2047/261/0/8, 2047/261/0/9, 2047/261/0/10, 2047/261/0/11, 2047/261/0/12, 2047/261/0/13, 2047/261/0/14, 2047/261/0/15, 2047/261/0/16, 2047/261/0/17, 2047/261/0/18, 2047/261/0/19, 2047/261/0/20, 2047/261/0/21, 2047/261/0/22, 2047/261/0/23, 2047/261/0/24, 2047/261/0/25, 2047/261/0/26, 2047/261/0/27, 2047/261/0/28, 2047/261/0/29, 2047/261/0/30, 2047/261/0/31, 2047/261/0/32, 2047/261/0/33, 2047/261/0/34, 2047/261/0/35, 2047/261/0/36, 2047/261/0/37, 2047/261/0/38
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2047/261, 2047/261/0/1, 2047/261/0/2, 2047/261/0/3, 2047/261/0/4, 2047/261/0/5, 2047/261/0/6, 2047/261/0/7, 2047/261/0/8, 2047/261/0/9, 2047/261/0/10, 2047/261/0/11, 2047/261/0/12, 2047/261/0/13, 2047/261/0/14, 2047/261/0/15, 2047/261/0/16, 2047/261/0/17, 2047/261/0/18, 2047/261/0/19, 2047/261/0/20, 2047/261/0/21, 2047/261/0/22, 2047/261/0/23, 2047/261/0/24, 2047/261/0/25, 2047/261/0/26, 2047/261/0/27, 2047/261/0/28, 2047/261/0/29, 2047/261/0/30, 2047/261/0/31
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	10.10.2018 16.10.2018	16/05434		2047/261 (-270), 2047/261/0/3 (270) 2047/5, 2047/42, 2047/49, 2047/50, 2047/51, 2047/52, 2047/55, 2047/78, 2047/140, 2047/225, 2047/261/0/4, 2047/261/0/6, 2047/263, 2047/264
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.10.2018 16.10.2018	16/05434		2047/261/0/3, 2047/261/0/4, 2047/261/0/6
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	10.10.2018 16.10.2018	16/05434		2047/261 (-493,9), 2047/261/0/4 (493,9) 2047/5, 2047/42, 2047/49, 2047/50, 2047/51, 2047/52, 2047/55, 2047/78, 2047/140, 2047/225, 2047/261/0/1, 2047/261/0/2, 2047/261/0/3, 2047/261/0/6, 2047/263, 2047/264
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	10.10.2018 16.10.2018	16/05434		2047/261 (-407,7), 2047/261/0/6 (407,7) 2047/5, 2047/42, 2047/49, 2047/50, 2047/51, 2047/52, 2047/55, 2047/78, 2047/140, 2047/225, 2047/261/0/3, 2047/261/0/4, 2047/261/0/5, 2047/263, 2047/264

Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	10.10.2018 16.10.2018	16/05434		2047/261 (-291,6), 2047/261/0/5 (291,6) 2047/5, 2047/42, 2047/49, 2047/50, 2047/51, 2047/52, 2047/55, 2047/78, 2047/140, 2047/225, 2047/261/0/6, 2047/261/0/8, 2047/263, 2047/264
Seksjonering Reseksjonering	24.11.2017 24.11.2017	17/06851	Tinglyst 02.12.2017	2047/261 (-1350,6), 2047/261/0/16 (71,1), 2047/261/0/17 (68,2), 2047/261/0/20 (254,8), 2047/261/0/21 (136,8), 2047/261/0/22 (135,7), 2047/261/0/23 (216,5), 2047/261/0/24 (207,3), 2047/261/0/25 (73,2), 2047/261/0/26 (64,7), 2047/261/0/27 (122,3) 2047/24, 2047/263, 2047/264
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.10.2017 22.11.2017	17/06851		2047/24, 2047/261, 2047/261/0/1, 2047/261/0/2, 2047/261/0/3, 2047/261/0/4, 2047/261/0/5, 2047/261/0/6, 2047/261/0/7, 2047/261/0/8, 2047/261/0/9, 2047/261/0/10, 2047/261/0/11, 2047/261/0/12, 2047/261/0/13, 2047/261/0/14, 2047/261/0/15, 2047/263, 2047/264
Seksjonering Seksjonering	29.09.2016 25.10.2016	16/05434	Tinglyst 10.11.2016	2047/261 (-4679,3), 2047/261/0/1 (257,1), 2047/261/0/2 (439,9), 2047/261/0/3 (270,4), 2047/261/0/4 (493,9), 2047/261/0/5 (291,9), 2047/261/0/6 (407,6), 2047/261/0/7 (332,5), 2047/261/0/8 (328), 2047/261/0/9 (287,8), 2047/261/0/10 (261,2), 2047/261/0/11 (382), 2047/261/0/12 (269,5), 2047/261/0/13 (255,5), 2047/261/0/14 (140,6), 2047/261/0/15 (261,4) 2047/5, 2047/42, 2047/49, 2047/50, 2047/51, 2047/52, 2047/55, 2047/78, 2047/140, 2047/225, 2047/263, 2047/264

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574963.12	617058.36		Ja	407.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MUNKVOLD ELISABETH KJELDSRUD F200292*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnstadtunet 17 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)
ANDERSEN KRISTIAN F270892*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnstadtunet 17 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS S898130282	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Rokkeveien 41 1743 KLAVESTADHAUGEN	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadtunet 17	H0101	2047/261/0/6	122	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Bjørnstadtunet 17	H0101	2047/261/0/6	0	0	1	1	
Unummerert	Bjørnstadtunet 17	-	2047/261/0/6	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Bjørnstadtunet 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2309 Bjørnstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300562437		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	27.03.2019
2	300562437	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	26.02.2024
3	300623939		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	04.12.2022

1: Bygning 300562437: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 27.03.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	133
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	133
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	87
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.06.2016	09.06.2016	
Igangsettingstillatelse	09.06.2016	09.06.2016	
Midlertidig brukstillatelse	21.03.2017	22.03.2017	
Ferdigattest	27.03.2019	29.03.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadtunet 17	H0101	2047/261/0/6	122	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	49	0	49
H01	1	76	0	76	84	0	84

2: Bygningsendring 300562437-1: Ombygging, Ferdigattest 26.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.12.2023	13.12.2023	BYGG-23/02296
Ferdigattest	26.02.2024	26.02.2024	BYGG-23/02296

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadtunet 17	H0101	2047/261/0/6	0	0	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 300623939: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 04.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	53
Vannforsyning		BTA Totalt	53
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.05.2017	30.05.2017	
Igangsettingstillatelse	24.05.2017	30.05.2017	
Midlertidig brukstillatelse	03.10.2017	05.10.2017	
Ferdigattest	04.12.2022	07.12.2022	16/08004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bjørnstadtunet 17	-	2047/261/0/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	16	16	0	17	17
H01	0	0	34	34	0	36	36

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2047/261

Bruksnavn		Beregnet areal	5111
Etablert dato	27.10.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	24

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575035.52	617046.22		Nei	478	
Eiendomsteig	6575007.45	616973.21		Ja	1099.6	
Eiendomsteig	6574955.96	616991.63		Nei	152.3	
Eiendomsteig	6574945.47	616964.18		Nei	497.7	
Eiendomsteig	6575002.99	617059.79		Nei	135	
Eiendomsteig	6575029.03	617064.97		Nei	145	
Eiendomsteig	6574939.55	616938.19		Nei	151.2	
Eiendomsteig	6574926.32	616940.23		Nei	76.3	
Eiendomsteig	6574934.49	616969.35		Nei	174.5	
Eiendomsteig	6574944.74	616994.95		Nei	174.5	
Eiendomsteig	6574957.15	617019.82		Nei	174.5	
Eiendomsteig	6574963.24	617045.72		Nei	174.5	
Eiendomsteig	6574989.3	617063.86		Nei	174.5	
Eiendomsteig	6575016.14	617068.83		Nei	174.5	
Eiendomsteig	6575017.83	617019.72		Nei	75.4	
Eiendomsteig	6575031.4	617034.62		Nei	152.3	
Eiendomsteig	6575015.52	617007.46		Nei	75.4	
Eiendomsteig	6575012.64	616997.09		Nei	75.4	
Eiendomsteig	6574975.21	616932.04		Nei	77.2	
Eiendomsteig	6574995	616926.86		Nei	77.2	
Eiendomsteig	6575006.11	616924.14		Nei	77.2	
Eiendomsteig	6574963.92	616947.7		Nei	452.2	
Eiendomsteig	6574990.55	616938.18		Nei	189.4	
Eiendomsteig	6574985.55	616928.65		Nei	77.2	

Energiattest



Adresse	
Bjørnstadtunet 17, 1712 GRÅLUM	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269354**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300562437**
Gårdsnummer **2047**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **6**	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 **2017**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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
126,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
128,77 kWh/m²	**15 067 kWh**

Bjørnstadtunet 17, 1712 GRÅLUM

Detaljering

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

Bjørnstadtunet 17, 1712 GRÅLUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 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: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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

Bjørnstadtunet 17

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Inspiria	10 min
Heidenreich avd. Sarpsborg	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	21 min 1.8 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 2.6 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	13 min
Coop Extra Grålum	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	7 min
Grålum Apotek	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Briskeveien balløkke	9 min
Grålum barne- og ungdomsskole	11 min
SKY Fitness Grålum	7 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	14 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

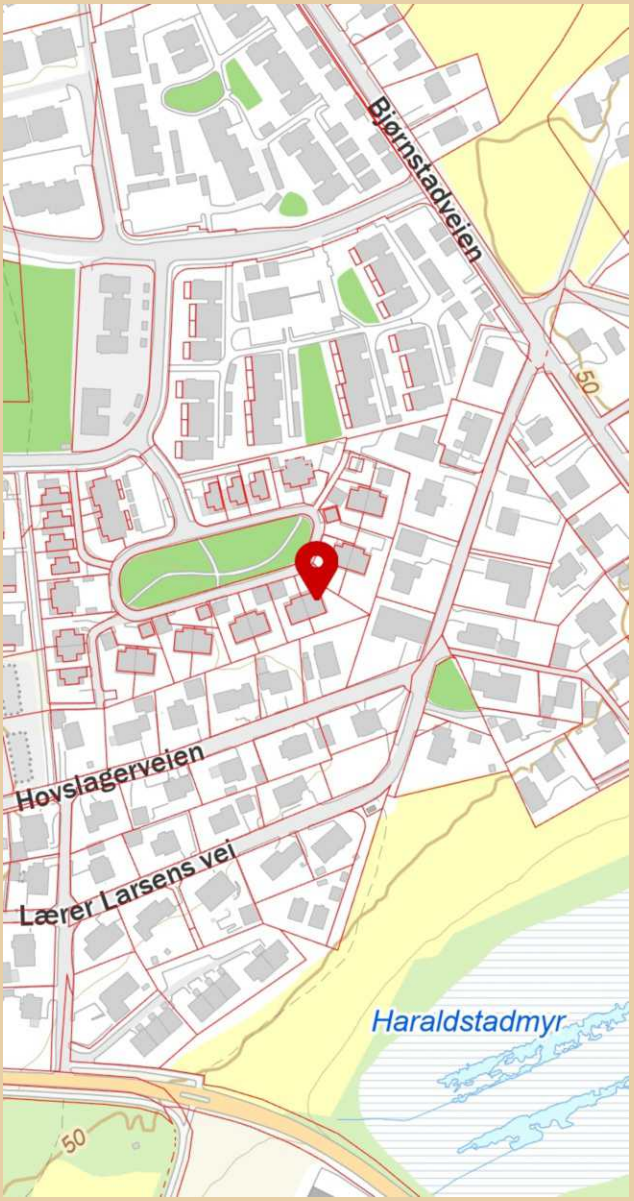
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnstadtunet 17, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 261, Snr. 6, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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