PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BJØRNSTADSLETTA 76

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

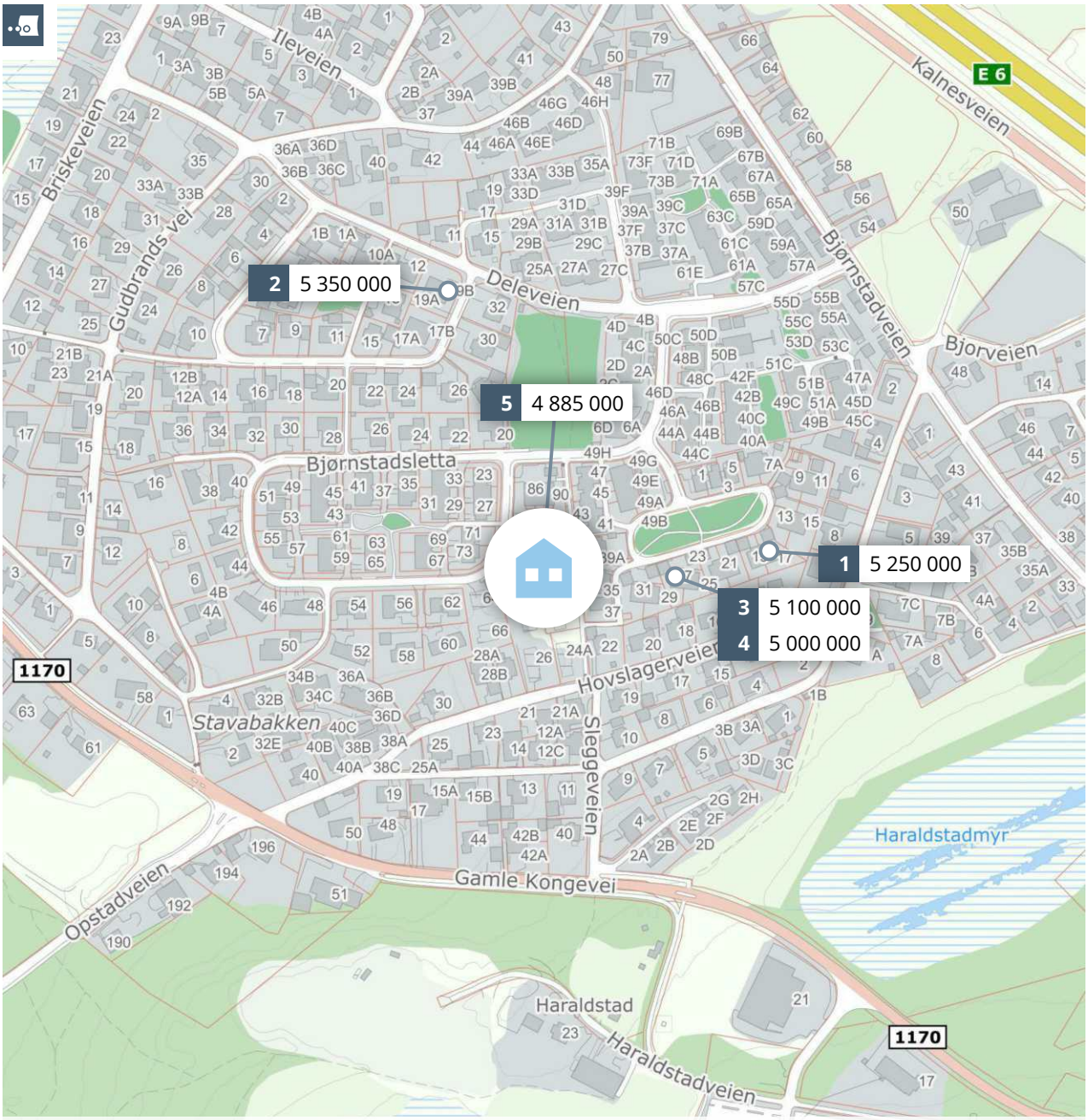
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNSTADSLETTA 76

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 01.09.2026

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

Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 2047 BNR 290 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	35 971
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	8 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 306
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstadtunet 17									
	117 m²	2017	408 m²	3 sov	24.03.2026	5 290 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**44 872**
2	Martinsvingen 19 B									
	118 m²	2016	855 m²	3 sov	16.01.2026	5 300 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**45 339**
3	Bjørnstadtunet 27									
	117 m²	2016	288 m²	3 sov	06.02.2026	5 200 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**43 590**
4	Bjørnstadtunet 27									
	117 m²	2016	288 m²	3 sov	03.02.2025	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**42 735**
5	Bjørnstadsletta 82									
	140 m²	2020	3 250 m²	4 sov	02.09.2025	4 500 000	**4 885 000**	0	4 885 000	**34 893**

Velkommen til en moderne og innholdsrik vertikaldelt bolig på populære Bjørnstad.

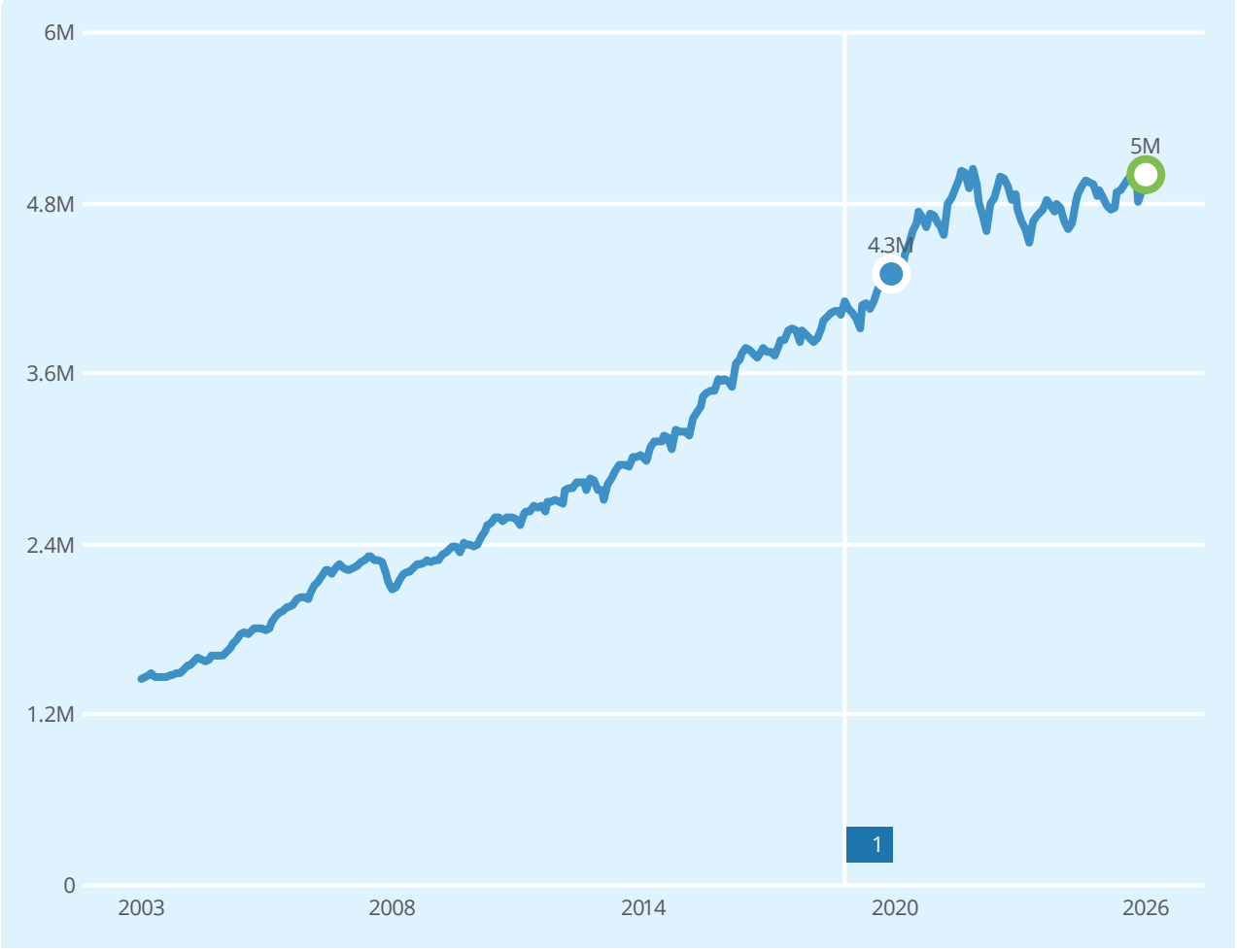
Boligen ble oppført i 2021 og byr på en god planløsning over to etasjer, med gode kvaliteter og praktiske løsninger som passer godt for både familier og par. Boligen har fire gode soverom og stue i hver etasje, noe som gir gode muligheter for å tilpasse boligen etter familiens behov. Det er bad i begge etasjer, hvor det ene også har praktisk vaskeromsinnredning.

Boligen har vannbåren varme i radiatorer, i tillegg til en fin peisovn i stuen i første etasje. Dette er en funksjonell og moderne bolig med god planløsning og gjennomgående praktiske løsninger. Eiendommen ligger fint til på Bjørnstad, i et område med mye nyere bebyggelse. Et fint område med moderne boliger, og mange barnefamilier.

Kort fortalt:
- Vertikaldelt bolig oppført i 2021
- 4 soverom
- Stue i begge etasjer
- Bad i begge etasjer
- Sydvendt uteplass
- Carport med elbillader
- Vannbåren varme i radiatorer
- Populært område med mange nyere boliger

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.09.2020		29.09.2020	-	4 298 000	-	4 298 000

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

35
tomannsboliger til salgs

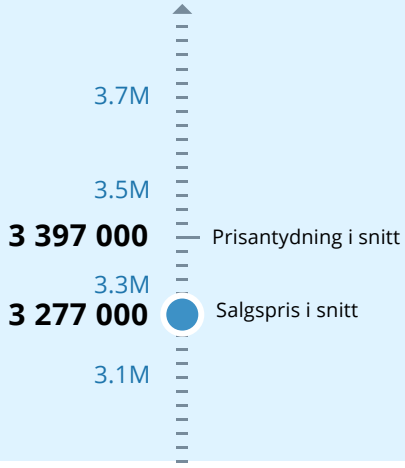


Annonsene har i snitt ligget ute i

95
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

26
tomannsboliger solgt

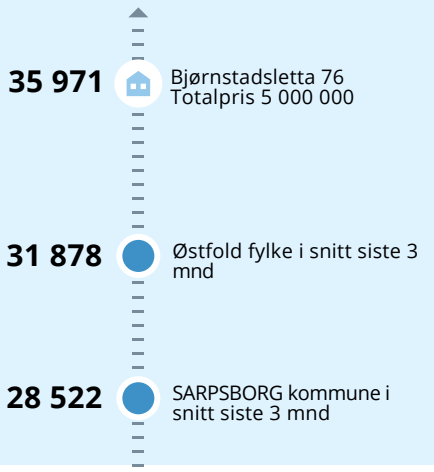


Solgt i snitt i løpet av

106
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Bjørnstadsletta 76
1712 Grålum

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2047, **Bnr.** 290, **Snr.** 10

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
147 m²	**4**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**17**	**4**	**0**	**1**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **12/08/2026** Rapportdato : **02/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Bjørnstadsletta 76, 1712 Grålum
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 2047, Bnr. 290, Snr. 10
Hjemmelshaver	Sagar Baniya
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Halvpart av tomannsbolig
Byggeår	2020
Tomtestørrelse	Felles tomt 3251 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Sagar Baniya
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	67	8	-	23
2. etg	72	-	-	-
Sum	**139**	**8**	**-**	**23**
Sum BRA	**147**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,54 m
2. etg	2,53-2,54 m

Måling
Måling er gjennomført med lasermåler på befaring.

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger

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.

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Entre
Soverom
Bod
Bod under trapp
Bad/vaskerom
Kjøkken/stue

2. etg:
Stue/trapp
Soverom ved trapp
Soverom
Soverom ved bad
Bod
Garderobe
Bad 2.etg

BRA-e

1. etg:
Sportsbod

INNVENDIGE OVERFLATER

1.etg:
ENTRÉ/GANG 9,5m² : malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
SOVEROM 7,7m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
STUE/KJØKKEN 37,8m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
2 BODER 1,0m² og 2,0m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
BAD/VASKEROM 5,8m²: våtromsplater, malte himlingsplater, belegg

2.etg:
TRAPP/STUE 22,7m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
SOVEROM 9,7m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
SOVEROM 13,0m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
BAD 4,5m²: våtromsplater, alte himlingsplater, belegg
SOVEROM 12,4m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
BOD 4,2m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett
GARDEROBE 1,4m²: malt platekledning, malte himlingsplater, parkett

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.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
147 m²	2	1	4

BYGGEMÅTE

Boligen har ringmur og støpt gulv med bjelkelag over det støpte gulvet. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Ytterdør har 2-lags glass. Etasjeskille konstruert i tre. Saltak konstruert i tre med sperreelementer anlagt på langsgående knebukker. Kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark — Drenering: Naturlig drenering (fra 2020)

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2020)

Kledning:
Liggende kledning (fra 2020)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak (fra 2020)

Undertak:
ukjent (fra 2020)

Taktekking:
Takstein (fra 2020)

Vinduer:
Fastkarm – 3-lags glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er basert på balansert ventilasjon med naturlige veggventiler. VVS-anlegget benytter rør-i-rør, og varmtvannsberederen er en Luft til vann varmepumpe, som også inkluderer ventilasjonsaggregat. Varmesentralen er en ventilasjonsvarmepumpe, og det er radiatorer som varmekilde. Det elektriske anlegget er skjult og har 14 sikringer.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon, Naturlig (veggventiler)

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Vannbåren varme
Ja – Ventilasjonsvarmepumpe

Varmtvannsbereder
Luft til vann varmepumpe, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat i samme anlegg.

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med asfaltert parkeringsplass. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet område.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er oppført i 2020 med to etasjer. Bygningen er fundamentert med plate på mark og har liggende ytterkledning samt takstein fra byggeåret. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, med enkelte rom som fremstår med lite slitasje.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og en luft-til-vann varmepumpe. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Rør-i-rør systemet og ventilasjonsvarmepumpen er også en del av de tekniske anleggene fra 2020.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Ytterkledning har spiker slått dypt i bordene, og enkelte bord er vridd med sprekker. Justering av balkong- og terrassedører anbefales for å unngå skade. Parkettgulvet på kjøkkenet er ikke fuktbestandig, og det er påbegynt svelling ved dekkside på innredning. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest er gitt - Fire rekkehus med ti boenheter - gnr 2047 bnr 290 - Bjørnstadsletta 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84. Datert 15.11.2021.)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 01.10.2024, siste tilsyn 13.04.2023: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren radiator
- Peis/vedovn
- Ventilasjonsvarmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Carport
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 1 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.
- Alder grunnmur: 2020
- Type grunnmur: Plate på mark
- Beskrivelse grunnmur: Boligen står på ringmur og støpt gulv med bjelkelag over støpt gulv.
- Type drenering: Naturlig drenering
- Beskrivelse drenering: Det er fylt med singel inntil muren
- Alder drenering: 2020

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert.

TG 1 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Beskrivelse terrengtype: Det ligger singel inntil muren med rister og terrasser over.
- Type terreng: Singel
- Tilstrekkelig helning: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Løsning fremstår funksjonell for å unngå større fuktbelastning fra overflatevann, snø og lignende.

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2020
- Årstall og type kledning: Liggende kledning fra 2020
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Tegn til normal løsning.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Spiker er slått dypt i flere bord, enkelte bord er vridd og det er sprekker, og omramming ved noen vinduer er utett. Motstandsdyktigheten er redusert og det foreligger risiko for vanninntrengning bak kledningen, med mulig lokal råte over tid. Lokale utbedringer kan planlegges, og hyppigere overflatebehandling enn normalt anbefales.

1. Avvik/Årsak: Kledning

Flere steder er spiker slått dypt i bordene, stedvis er bord vridd og har noen sprekker. Vridninger har ført til utett omramming ved enkelte vinduer.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet og vann og vanninntrengning bak kledning. Over tid kan det oppstå lokal råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer kan planlegges. Hyppigere overflatebehandling enn normalt er påregnelig.

TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2019/2020
- Alder dører: 2019/2020
- Type vinduer: Fastkarm og åpningsbare vinduer
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør, Terrassedør, Balkongdør
- Type glass: 3-lags glass
- Type materiale: Tre; Tre med aluminiumsbeslag

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at balkongdør og terrassedør tar i karmene, og at parkett ved balkongdør i 2. etasje er svellet. Det er vurdert at dørblad og karmer kan bli skadet og motstandsdyktighet mot fukt og råte kan bli redusert. Justering og lokal overflatebehandling av karmer anbefales, og svellingen bør følges ved større temperaturforskjeller ute og inne og ved nedbør.

1. Avvik/Årsak: Justering av dører

Kjøkken/stue, Stue/trapp

Balkongdør og terrassedør tar i karmer ved åpning/lukking.

Risiko/Konsekvens

Dette skader dørblad og karm over tid slik at motstandsdyktighet mot fukt og råte reduseres.

Anbefalte tiltak

Justering og lokal overflatebehandling av karmer/rammer.

2. Avvik/Årsak: Svelling ved balkongdør

Kjøkken/stue, Stue/trapp

På gulv ved balkongdør i 2.etg er parketten svellet. Det er ukjent om dette kommer av kondens, vanninntrenging eller vannsøl ved engangshendelse.

Risiko/Konsekvens

Hvis dette kommer mangelfull ytre tetting eller isolering så kan skaden eskalere. Det ble ikke målt vesentlig høyt fukt innhold i parkett sammelignet med tørre steder på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Bør holdes ved tilsyn ved større temperaturforskjeller ute og inne og ved nedbør for å avklare årsak.

TG IU 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020
- Tekking: Takstein
- Undertak: Ukjent
- Sikringsutstyr: Kreves for inspeksjon
- Inspeksjon: Begrenset fra bakkeplan
-
-

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU **Ikke undersøkt**

Høyde til takfot tilsier at det kreves sikringsutstyr/tiltak for forsvarlig inspeksjon og dette ble ikke utført. Inspeksjon fra bakkeplan ble begrenset av høyde og liten lav helning på taket.

TG 1 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Annet
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2020
- Dampsperre: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Saltak konstruert i tre med sperreelementer anlagt på langsgående knebukker. Kaldt loft over 2.etasje. -Spalter i takutstikk og hull med rister i bordtak gir normal ventilering. -Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA STUE

Nøkkelfakta

- Alder: 2020
- Plassering: Utgang fra stue
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Gulvet fremstår stabilt. Normal alder- og værslitasje med kommende behov for overflatebehandling.

TG 1

7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VED INNGANG.

Nøkkelfakta

- Alder: 2020
- Plassering: Ved inngang.
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Gulvet fremstår stabilt. Normal alder- og værslitasje med kommende behov for overflatebehandling.

8.1 BAD/VASKEROM

TG 1

8.1.1 BAD/VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2020
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Vannbåren radiator
- Ventilasjon: Avtrekk fra ventilasjonsvarmepumpe.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8.1.2 BAD/VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet er oppbygd med fall mot sluk med en målestandard på 1:100, noe som er registrert på hele gulvflaten. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 45 mm, og det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Oppkant ved dør er ikke aktuelt, da terskelens forhøyelse ikke kan kontrolleres. Vann renner effektivt til sluk ved spyling i dusjhjørnet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8.1.3 BAD/VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2020
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Ferdigattest
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Det var åpent i luke bak dusj og boring var ikke nødvendig.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Fuktmåling utført: Annen målemetode

TG 1

8.1.4 BAD/VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servant, Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel
- Rørskap: VVS, Vannbåren

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servant
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Rørskap VVS
- Rørskap vannbåren

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

8.2 BAD 2.ETG

TG 1

8.2.1 BAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2020
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Vannbåren radiator
- Ventilasjon: Spalte ved dør, Balansert avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8.2.2 BAD 2.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med fall mot sluk på hele gulvet, med en målestandard på 1:100. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er 50 mm, noe som er i samsvar med kravene. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant ved dør er ikke aktuelt. Vann renner normalt til sluk ved spyling i dusjhjørnet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8.2.3 BAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2020
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Ferdigattest
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (Fra soverom bak dusj)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom bak dusj: **8** %

TG 1 8.2.4 BAD 2.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Speilskap, Gulvstående toalett
- Sanitær: Vannrør og avløpsrør
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Speilskap
- Gulvstående toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2020
- Type: Innredning med slette fronter. Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Takess; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Fryseskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Micro, Stekeovn
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Parkettgulvet er ikke fuktbestandig, enkelte skjøter er åpne og det er sår i overflater, samt påbegynt svelling ved dekkside på innredning mot gulv ved oppvaskmaskin. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og skader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk. Overflatebehandling av gulvet eller legging av gulv i fuktbestandig materiale anbefales.

1. Avvik/Årsak: Parkettgulv

Kjøkken/stue

Det er benyttet parkett på gulvet og denne er ikke fuktbestandig. I tillegg er enkelte skjøter åpne og det er stedvis sår i overflater. Det er også påbegynt svelling ved dekkside på innredning mot gulv ved oppvaskmaskin.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan gi skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av gulv eller legging av gulv i fuktbestandig materiale.

TG 1 10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2020
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad/vaskerom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Bad/vaskerom
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Luft til vann varmepumpe, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat i samme anlegg.
- Årstall: 2020
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

10.3 VARMESENTRAL

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020
- Varmekilde: Ventilasjonsvarmepumpe
- Siste kontroll: 2026
- Dokumentasjon: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende dokumentasjon på service eller vedlikehold av anlegget for vannbåren varme. Det anbefales å gjennomføre periodisk kontroll og vedlikehold av anlegget i henhold til produsentens anbefalinger, og dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes bør anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov.

1. Avvik/Årsak: Manglende servicehistorikk

Det foreligger ingen dokumentasjon på service eller vedlikehold av anlegget for vannbåren varme. Forholdet skyldes at dokumentasjon på utført service, vedlikehold eller periodiske kontroller ikke er tilgjengelig på befaringsdagen. Selger opplyser at dette er utført i regi av sameiet, men har ikke dokumentasjon.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets vedlikeholdshistorikk og tekniske tilstand. Uten regelmessig service og vedlikehold kan slitasje, redusert funksjon eller begynnende feil forbli uoppdaget, noe som over tid kan føre til driftsproblemer, redusert energieffektivitet og økt risiko for skadeutvikling. Selger opplyser at dette er utført i regi av sameiet, men har ikke dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre periodisk kontroll og vedlikehold av anlegget i henhold til produsentens anbefalinger. Dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes, bør anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov. Selger opplyser at dette er utført i regi av sameiet, men har ikke dokumentasjon.

TG 1 10.4 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Byggeår

Kontrollspørsmål

- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
- Er det registrert avvik i fordelerskap til gulvvarme? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Synlige rør, radiatorer og reguleringsventiler fremstår i funksjonelt stand.

TG 1 11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon, Naturlig (veggventiler)
- Alder: 2020
- Tilleggsinformasjon: Balansert ventilasjon med aggregat i samme anlegg som varmepumpe og varmtvannsbereder.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler. Det er etablert overstrømningsmulighet mellom rommene.

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Antall sikringer: 14
- Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2020
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring for installasjon eller eventuelle endringer er ikke fremlagt. Det er påpekt at eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget. Dokumentasjon bør fremskaffes.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring installasjon ved byggeår eller eventuelle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon bør fremskaffes.

Total: 4 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

3 Yttervegger

Spiker er slått dypt i flere bord, enkelte bord er vridd og det er sprekker, og omramming ved noen vinduer er utett. Motstandsdyktigheten er redusert og det foreligger risiko for vanninntrengning bak kledningen, med mulig lokal råte over tid. Lokale utbedringer kan planlegges, og hyppigere overflatebehandling enn normalt anbefales.

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at balkongdør og terrassedør tar i karmene, og at parkett ved balkongdør i 2. etasje er svellet. Det er vurdert at dørblad og karmer kan bli skadet og motstandsdyktighet mot fukt og råte kan bli redusert. Justering og lokal overflatebehandling av karmer anbefales, og svellingen bør følges ved større temperaturforskjeller ute og inne og ved nedbør.

9 Kjøkken

Parkettgulvet er ikke fuktbestandig, enkelte skjøter er åpne og det er sår i overflater, samt påbegynt svelling ved dekkside på innredning mot gulv ved oppvaskmaskin. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og skader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk. Overflatebehandling av gulvet eller legging av gulv i fuktbestandig materiale anbefales.

10.3 Varmesentral

Det er registrert manglende dokumentasjon på service eller vedlikehold av anlegget for vannbåren varme. Det anbefales å gjennomføre periodisk kontroll og vedlikehold av anlegget i henhold til produsentens anbefalinger, og dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes bør anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Høyde til takfot tilsier at det kreves sikringsutstyr/tiltak for forsvarlig inspeksjon og dette ble ikke utført. Inspeksjon fra bakkeplan ble begrenset av høyde og liten lav helning på taket.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

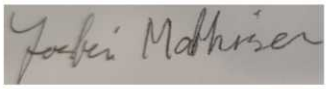
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



02/09/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250078

Selger 1 navn
Sagar Baniya

Gateadresse
Bjørnstadsletta 76

Poststed	Postnr
GRÅLUM	1712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sagar Baniya

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Boligsameie

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: 193250078

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

Svar: Nei

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: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla ladeboks

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

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250078

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250078

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sagar Baniya	49f34020ef4d2b4e6afcd 981270a6b6b5c9bd6e4	17.08.2026 11:58:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250078

- 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

Sarpsborg kommune

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

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Bent Drageset	18/08419-42	15.11.2021

Ferdigattest er gitt - Fire rekkehus med ti boenheter - gnr 2047 bnr 290 - Bjørnstadsletta 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84 felt BK8 - Block Watne AS

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende oppføring av fire rekkehus. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for nevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 10.11.2021. Gjennomføringsplan datert 03.11.2021 (dokument 18/08419-41) legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Lilian Olsson
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

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.

Saksbehandler: Lilian Synnøve Olsson, Virksomhet byggesak landbruk og kart

OBOS BLOCK WATNE AS

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2047/290/0/5
Adresse: Bjørnstadsletta 82
Dato: 13.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bjørnstadsletta 76, 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	7 673,59 kr
Eiendomsskatt	9 135,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	5 228,03 kr
Sum	**26 713,86 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 040,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	68 m3	26.94	1/1	0 %	1 831,75 kr	1 831,75 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	68 m3	44.92	1/1	0 %	3 054,90 kr	3 054,90 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2537800 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 136,00 kr	6 090,64 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	393,36 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-65.28 m3	26.94	1/1	0 %	-1 758,47 kr	-1 758,34 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-65.28 m3	41.70	1/1	0 %	-2 932,70 kr	-2 932,49 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	151 m3	24.32	1/1	0 %	3 672,70 kr	2 435,91 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	151 m3	46.66	1/1	0 %	7 044,98 kr	4 672,55 kr
Forbruk vann i fjor	15%	68 m3	24.78	1/1	0 %	1 685,21 kr	1 685,21 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	68 m3	41.33	1/1	0 %	2 810,51 kr	2 810,51 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-65.28 m3	24.78	1/1	0 %	-1 617,80 kr	-1 617,67 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-65.28 m3	41.33	1/1	0 %	-2 698,08 kr	-2 697,89 kr
					Sum	**30 709,00 kr**	**20 561,76 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.

Ordensregler for rekkehus og tomannsboliger

Sameiet Bjørnstad BK8

Innledning

Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trivelige forhold i boligsameiet, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og fellesområder.

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

Ordensreglene gjelder for alle beboerne i sameiet, herunder alle hustandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere.

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

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

Carport og parkering

Refererer til vedtektene punkt 4 - Sameiernes parkeringsplasser.

Punkt 4-1- organisering. Punkt 4-2 Rettslig disposisjonsrett

- Ved midtre rekke, seksjonene nr 80-84, er det avsatt 1 p-plass til personer med nedsatt funksjonsevne. Denne p-plassen er bred nok til 2 personbiler.
    - Det utgjør 3 gjeste-p-plasser dersom HC-bil ikke benyttes.
- Seksjonene 72 - 78, har plass til 1 tilhørende bil bak bilen i Carporten.
- Seksjon nr 80 har plass for 1 tilhørende bil inntil husvegg mellom vegg og carport
- Seksjon nr 90 har plass til 1 tilhørende bil utenfor vindu mot gangvei.

Parkering utover dette må ikke gjøres slik at det er til ulempe for andre seksjonseiere, naboer eller til skade på fellesarealene.

Av- og påstigning utenfor boenheter bør ikke vare lengre enn nødvendig

Vegtrafikkloven og Trafikkreglene er styrende også på sameiets veier. Det bør ikke parkeres slik at en sperrer adgang for naboer og eventuelle utrykningsbiler.

- Nyttig link Vet du hvor mye plass brannbilen trenger?
- Nyttig link Forbud mot å stanse | Statens vegvesen

Carport skal alltid brukes som parkeringsplass.

- Utstyr og andre eiendeler er beregnet til oppbevaring i utvending bod.
- Sykler, hjelpemidler som manuell og elektrisk rullestol ved nedsatt funksjonsevne er tillatt å oppbevare i carport.
- Ved kan stables forsvarlig i carport for vintersesong, men skal ikke være til hinder for parkeringsplassen.

Bruk av boligen

Det forutsettes at beboerne bruker boligen slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre i boligsameiet, inklusive feiringer eller f.eks. markering av religiøse helligdager.

Inne i boligen

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

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

- Hvilke gjør skade, og hvilke er harmløse? | Huseierne

Fellesområder og vedlikeholdsplikt

Med fellesområder menes gressplen, parkeringsplasser, gårdsplasser, lekeplassen bak carporten og området ved avfallsdunkene.

Aktivitet på fellesområdene må tilpasses utearealets størrelse, slik at naboer ikke blir unødig forstyrret.

Fellesområdene skal ikke benyttes som festrom for feiringer, markering av helligdager eller andre tilsvarende begivenheter i over 8 timer uten samtykke fra Styret. Det henvises til egnede festlokaler som kan leies flere steder i Sarpsborg eller Østfold.

Den enkelte boligeier er ansvarlig for å rydde vekk private eiendeler på fellesområdet etter endt aktivitet.

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

Bruk av rusmidler, inkludert alkohol, er ikke tillatt på fellesområdet. Styret kan likevel godkjenne et arrangement på fellesområdet som inkluderer alkohol ved innsending av søknad.

Seksjonseiere er erstatningsansvarlig for enhver skade som skyldes overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Brannvern

Grilling med trekull (kullgrill) er ikke tillatt på platting eller fellesområder.

Alle beboere er oppfordret til å sørge for en alternativ rømningsvei fra de etasjene som benyttes som soverom.

Fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område.

Dyrehold

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

Beboerne med husdyr er forplikter seg til å plukke opp etter dyret dersom det gjør fra seg på sameiets fellesområde samt boligfeltet for øvrig.

Hunder skal alltid luftes i bånd på sameiets fellesområder, hele året.

Beboerne skal ikke legge ut mat til dyr eller fugler på sameiets eiendom, da dette kan tiltrekke skadedyr.

Avfallshåndtering

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

Avfallsstasjonene er dimensjonert for dagligdags avfall fra husholdningene.

Avfall fra større prosjekter, kasserte gjenstander/materialer, restprodukter, gamle malingsspann eller andre energibærere, som ikke lenger har verdi, også kalt søppel, skal ikke oppbevares på fellesområder og ikke i Carport. Det skal leveres til Gjenvinningsanlegg.

Det skal benyttes egne biologisk nedbrytbare grønne poser til matavfall. Posene gis ut gratis fra kommunen, og Styret bestiller regelmessig nye matavfallsposer til hele sameiet.

Poser med matavfall må knytes ordentlig før de kastes i matavfallet. Det henvises til Sarpsborg kommunes nettsider for mer info om biologiske poser og matavfall.

Ro

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 - 07.00.

Lørdager, søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 - 09.00

Det henvises til Lov om helligdagsfred og politivedtektene.

Utover dette plikter enhver seksjonseier å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Gjensidig hensyn må utvises, både ute og inne, mht. arbeid med motorisert redskap og andre aktiviteter som kan medføre sjenerende støy eller bråk.

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

Postkasser

Seksjonseier må påse at postkassen er merket med navn på beboerne.

Forespørsler, forslag og klager

Henvendelser til styret bør skje skriftlig.

Brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Klipping av gressplener/ snømåking og luking av fellesområder

Seksjonseierne samarbeider, og vi utfører vedlikehold av fellesområder selv.

Sameiet har en kasse med strøsand som er plassert ved lekeplassen bak carportrekken av praktiske årsaker. Strøsandet er beregnet til strøing på bakken vinterstid, det skal ikke lekes med. Strøsandet et satt inn med salt fra leverandør.

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnstad BK8

Fastsatt på stiftelsesmøte 24.06.2020

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bjørnstad BK8.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 290 i Sarpsborg kommune.

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

- Bod / carport

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

e) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Oppsetting av markiser, gjerder, skillevegg, platting, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper eller andre faste innretninger på bygningskroppen eller uteareal skal godkjennes av styret. Sameiet kan vedta en samlet plan for bygningen mht. slike innretninger.

Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 14 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 7 carport-plasser som tilleggsareal til seksjon
- 7 parkeringsplasser som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Det er 3 stk parkeringsplasser som skal fordeles med 1 stk p-plass for hver av boenhetene i hus 25 i sameiet. Plassene er seksjonert som fellesareal, men blir fordelt og merket av Block Watne AS

(2) Det er 4 gjesteparkeringsplasser (2 HC-plasser og 2 parkeringsplasser) i sameiet. Gjesteplassene er for besøkende og tillates ikke benyttet av seksjonseierne uten styret i sameiet sin skriftlige tillatelse.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av gjeste-parkeringsplassene, fordeles mellom seksjonseierne iht. sameiebrøker.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører (innvendige dører samt inngang- og balkong/verandadør) og vinduer innvendig, rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, servanter, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, de elektriske ledninger til og med seksjonens

sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og servanter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, platting, og innvendige dører med karmer.

Sameierne har også ansvaret for utskifting av platting.

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

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles likt mellom seksjonene.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

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

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

OBOS BBL
Standardveien 1, Postboks 393 Alnabru
0614 OSLO

Oppdragsnr.	Vår dato
193250078	28.08.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM
Hjemmelshaver(e):	Sagar Baniya
Eiendom:	gnr. 2047, bnr. 290, snr. 10 i Sarpsborg

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

Magnus Skinnarmo
Eiendomsmegler MNEF / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2047, bnr. 290, snr. 10 i Sarpsborg
Adresse: Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM
Onr. 193250078

Felleskostnader / gjeld / formue

Sameiets totale formue: 555 717 kr. (per 31/8-2026)

Felleskostnader kr/mnd: 2306 kr.

Felleskostnader inkluderer: Husforsikring, internett (Telia, 500 Mbit/s), sparing til felles maling av boliger 2027-28, strøm til lyktestolpe, innkjøp til vedlikehold av fellesarealer.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Storebrand Polisenr 157086 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Vi sparer til maling av alle boenheter i 2027-28. Per nå ser det ut til at vi vil kunne klare det uten at det medfører ekstra kostnader. Felleskostnadene har vært uendret siden de første beboerne flyttet inn,

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Det bygges nye hus på nabotomten (igangsatt, alle hus skal være innflytningsklare innen Q3 2027).

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Se vedlagte tilleggsdokumenter.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja. (se ordensregler)

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja. Carport (én bil), samt felles ~~gjesteparkering~~

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Vegard Haugen

Adresse: Bjørnstadsletta 78, 1712 Grålum

Telefon: 96238790

Fax:

E-post: sameiet.bjornstad.bk8@gmail.com

Send svar til: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

Dato og sted: 31/8-2026 / Grålum

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsberetning 2025 for Sameiet Bjørnstad BK8

1. Styrets sammensetning og arbeid

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Vegard Haugen *valgt for 2 år i 2025, og er **ikke på valg***
- **Styremedlem:** Lilla Anita Johansen og Inga Maria Dahlberg *valgt for 2 år i 2025, og er **ikke på valg***
- **Varamedlem:** Marianne Pettersen – *valgt for 1 år i 2025, og **er på valg**.*

Styret har i perioden fokusert på kostnadsreduksjoner og vedlikehold av fellesarealer. Arbeidet har foregått via løpende dialog og styremøter ved behov.

---

2. Forvaltning og avtaler

Styret har i driftsåret gjennomført to viktige administrative grep for å sikre sameiets økonomi:

- **Bytte av forretningsfører:** Sameiet har byttet forretningsfører fra OBOS til Tune Regnskaps Consult AS, noe som har resultert i en direkte økonomisk besparelse i driftskostnadene til sameiet, men også noe mer administrativ jobb for Styret enn tidligere.

- **Ny Telia-avtale:** Styret har forhandlet frem en ny og forbedret avtale med Telia som gir bedre betingelser for seksjonseierne (langt høyere hastighet på bredbåndet uten økt pris).

---

3. Utførte arbeider og vedlikehold

Det har vært relativt høy aktivitet i sameiet i 2025:

- **Inspeksjonsluker:** Avdekket en reklamasjonssak etter avvik fra Brannvesenet. Samtlige 10 seksjoner fikk deretter tilbud om å sette inn inspeksjonsluker uten ekstra kostnad.

- **Maling:** Siste del av utvendig maling av stolper er ferdigstilt.

- **Grøntanlegg:** Det største blomsterbedet er erstattet med plen. I forkant ble vintergrønne busker gravd opp og omplassert til barkskråningene i sameiet. Arbeidet ble utført som en dugnadsinnsats i regi av nr. 76, mot en fast godtgjørelse på kr. 5 000,- fremfor å måtte ty til innleide ressurser.

- **Innkjøp:** Sameiet har kjøpt inn felles gressklipper og kanttrimmer til bruk på fellesområdene. Ordningen skulle vurderes etter et år, og Styret har i alle fall inntrykk av at dette har fungert godt sammenlignet med å betale i dyre dommer for faste gartnertjenester.

  I tillegg har Sameiet bekostet nye blomsterkasser ved den midterste seksjonen etter hærverk.

---

4. Vedlikeholdsplan og fremdrift

Styret har kartlagt status for utvendig vedlikehold av bygningsmassen – dvs. maling:

- **Garanti:** Det er bekreftet fra utbygger (OBOS Block Watne) at byggene ble levert med 1 strøk grunning og 2 strøk maling. Malingsgarantien gjelder frem til 2028.
- **Plan videre:** Styret planlegger en grundig husvask av hele sameiet i 2027/2028, med påfølgende maling.
- Styret har innhentet veiledende prisoverslag i 2025, men prisen ventes å øke i takt med ordinær prisvekst frem mot 2027/2028.
- Styret oppfordrer alle eiere til å foreta en visuell sjekk av sin egen seksjon i løpet av våren. Gi beskjed til Styret dersom malingen har begynt å flasse.

–

Klipping av hekk:

Styret har besluttet at høyden på thuja-hekken i sameiet skal være **1,80 m.**, i tråd med bransjenormen:

- Alle seksjonseiere har et ansvar for å utføre klippingen samtidig med sin rad. **Første klipping i juni** og **andre klipp i august**.
- «A-form» (smalere øverst) gir best resultat. Klipp kun i det grønne ytterlaget – ikke den tørre, brune kjernen innerst i busken.

—

Generelt om vedlikehold:

- Alle seksjonseiere i sameiet har vedlikeholdsplikt for egen bolig og uteareal (jfr. Eierseksjonsloven §32). Det innebærer at boligen må holdes i god stand, slik at man ikke påfører skader eller ulemper for
  andre.

---

5. Økonomi

Årets resultat (per. 01.01.2026) viste et overskudd på **kr. 437.757,04**. Styret vurderer økonomien i sameiet som **god**:

Sameiets årlige inntekter av felleskostnader: **kr. 264.696.**

Nedenfor listes opp faste årlige utgiftsposter:

Tune Regnskaps Consult AS: kr 25.000
Regnskapsprogram Tripletex kr. 2.685
Storebrand forsikring kr 42.884 (en økning fra kr. 36 060 i 2025)
Telia bredbånd kr 41.180
Styrehonorar: kr. 10 000
Smart Energi: ca. kr. 4.000 (variable)
Huseiernes landsforbund: kr. 2.290

I Tillegg har vi utgifter til vedlikehold av fellesområder som hagegjødsel, dekkbark, strøsand osv.

MERKNADER:

1. Sameiet har ikke økt felleskostnadene i det hele tatt siden 2020. Styret ser **ingen grunn til å øke fellesutgiftene** i år heller, på bakgrunn av det økonomiske resultatet for 2025. Inntektene fra fellesutgiftene er tilstrekkelig for å dekke løpende kostnader, og at det samtidig er noe igjen til vedlikehold og sparing hver måned.

2. Sameiet sparer først og fremst til maling av boligene i 2027/2028, noe som er svært kostbart. Vi ligger an til å kunne dekke denne store utgiften med **sameiets felles oppsparte midler** hvis vi fortsetter i samme spor.

3. Sameiet har redusert kostnader knyttet til rådgivning, Vibbo og en rekke gebyrer som OBOS tok seg svært godt betalt for tidligere. I tillegg har vi flyttet over store summer fra driftskontoen til en høyrentekonto. Dette grepet alene ga oss hele **kr. 9.768,00** i renteinntekter bare i 2025.

---

6. Takk!

Styret ønsker å takke for et godt samarbeid i året som har gått, og vil rette en spesiell takk til alle som har bidratt med vedlikehold av grøntanlegg og fellesarealer. Vi opplever at vi kan få til mye med litt felles innsats i et så lite sameie som vårt.

Vegard Haugen

Bjørnstadsletta, 07 april 2026

Protokoll for Årsmøte

Sameiet Bjørnstad BK8

Dato: 22.04.2026 kl. 19.00

Sted: hos Lill Anita, Bjørnstadsletta 86

Agenda:

- 1. Konstituering (Møteleder, referent og to til å signere)
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 3. Styrets årsberetning
- 4. Godkjenning av årsregnskap og budsjett
- 5. Fastsettelse av styrehonorar
- 6. Behandling av innkomne saker
- 7. Valg av styremedlemmer (varamedlem)

Gjennomgang og vedtak:

Sak: 1. Konstituering (Møteleder, referent og to til å signere)

Gjennomgang:

- Valg av **møteleder** (en fra Styret)
- Valg av **referent** (normalt en fra Styret)
- Valg av **to personer til å signere protokollen**
- Styret må ha oversikt over **hvem som er til stede** («Opprop»). Noteres av referent.

*Et årsmøte er alltid vedtaksført **så lenge det er lovlig innkalt, uavhengig av hvor mange som møter**. Men for 2/3-vedtak kreves det at 2/3 av de avgitte stemmene er for.*

Vedtak:

Til stedet: Bjørnstadsletta 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88 og 90.
Møteleder: Lill Anita Johansen
Referent: Inga Maria Dahlberg
To personer til å signere protokollen: Marianne Pettersen, Bjørn Inge Utvik

Møteleder, referent og personer til signering valgt uten merknad. Samtlige enheter i sameiet er representert på møtet.

Sak: 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Gjennomgang:

- Kommentarer til måten årsmøtet er innkalt på, eller selve dagsordenen?

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkallingen og dagsordenen. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak: 3. Styrets årsberetning

Gjennomgang: Møteleder går gjennom punktene i årsberetningen, som er sendt ut i forkant.

- bytte av forretningsfører. Spart en god del på rådgivning fra OBOS og diverse gebyrer, men må også håndtere en del ting selv – som gjennomføring av årsmøte, administrering av fellesutgifter og registrering av utlegg i Tripletex.
- ny Telia-avtale med høyere hastighet 500 Mbit/s,
- inspeksjonsluker satt inn (reklamasjonssak)
- stor innsats med flytting av busker og legging av plen.

Møteleder spør om det er noen kommentarer.

Vedtak:

Styrets årsberetning for 2025 ble enstemmig godkjent

Sak: 4. Godkjenning av årsregnskap og budsjett

Gjennomgang:

- **Regnskapsgjennomgang:** Styret går gjennom hovedtallene for 2025.
- **Budsjett for 2026:** Løpende utgifter og overflytting til sparekonto (maling 2027-2028)
- **Felleskostnader:** Ettersom budsjettet går i balanse, foreslår Styret at felleskostnadene holdes uendret.

VIKTIG: Regnskapet skal være signert av hele det sittende styret *før* det legges frem for årsmøtet.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 ble enstemmig godkjent. Felleskostnadene videreføres på dagens nivå.

Merknad: På møtet ble det fremmet et forslag om å øke felleskostnadene noe, ca 200-300 kr per mnd., med begrunnelsen at dette vil gjøre sameiet i stand til å sette av mer penger til sparing. Dette vil igjen kunne redusere behovet av å ta opp lån ved fremtidige utgifter. Forslaget ble ikke stemt over på møtet, da det ikke ble sendt inn i forkant og dermed ikke stod på dagsorden.

Merknad: Regnskap ble ikke signert av styret før det ble lagt frem.

Sak: 5. Fastsettelse av styrehonorar

Gjennomgang:

- Som vedtatt i fjor, har vi lagt opp til et **styrehonorar på totalt 10 000 kr i budsjettet for 2025**. Styret foreslår at vi viderefører denne summen for innsatsen i 2026, med samme fordeling som tidligere: **4 000 kr til styreleder og 3 000 kr til hvert av de to styremedlemmene**.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styrehonorarer på totalt 10 000 kr videreføres i 2026.

Sak: 6. Behandling av innkomne saker

Gjennomgang:

- **MALING:** Styret orienterer om status for utvendig vedlikehold av sameiet. Viser til dokumentasjon fra OBOS Block Watne som bekrefter at byggene ble levert med ett strøk grunning og to strøk maling i 2020. Dette innebærer at **malingsgarantien er gyldig frem til 2028**.

  Styret anbefaler, basert på befaring og historikk, at det gjennomføres en grundig husvask av alle seksjoner i 2027, med påfølgende **maling i 2027 eller 2028**. Det er innhentet prisoverslag på Drygolin Nordic Extreme som sikrer lengre holdbarhet.

  Styret informerer om at det spares løpende for å dekke disse kostnadene uten ekstraordinære innbetalinger fra eierne.

  Eierne oppfordres til å foreta en visuell sjekk av egne boliger og melde fra til Styret ved synlig slitasje i tiden frem til det planlagt vedlikeholdet.

  Styret ber om fullmakt til å jobbe videre med å finne beste løsning i tråd med denne planen.

Vedtak:

Fullmakt til styret for å jobbe videre med å finne beste løsning i tråd med denne planen ble enstemmig vedtatt.

Merknad: fargevalg ble diskutert på møtet, men ingen beslutninger ble tatt. Valg av farge gjøres på et senere tidspunkt.

– **NØDVENDIG VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERING:**

Styret har observert at de hvite parkeringsstripene ved midtrekken i trenger ny påføring av trafikk-maling. Samtidig mangler alle gjesteparkeringsplassene stadig skilting, noe de andre boligsameiene på feltet har. Umerkede P-plasser er som kjent en utfordring på Bjørnstad. Seksjonseierne på den nederste rekken (nr. 86 -90) har behov for å begrense gjennomgang ytterligere, med forlenging av thuja-hekken med egeninnsats som et rimelig alternativ.

Styret ber om fullmakt til å velge beste løsning for disse litt større vedlikeholdsoppgavene, uten at det økonomisk sett går på bekostning av sparing til maling.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Merknad: Marianne har tilgang til utstyr for maling av striper på parkeringsplassen. Sameiet trenger kun å skaffe maling.

Sak: 7. Valg av styremedlemmer

Gjennomgang:

- Møteleder forklarer hvem som er på valg (kun varamedlem).
- Styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år, og er først på valg i 2027.
- Det er normalt lite eller ingenting å gjøre for et varamedlem i et så lite sameie som vårt, men vi må ha et navn på papiret.

Vedtak:

Hege-Eileen Lerkerød valgt til varamedlem.

Inga Dahlberg
_____
Referent

Bjørn Inge Utvik Hege-Eileen Lerkerød

_____ _____

Signatur 1 Signatur 2

TUNE
REGNSKAPS
CONSULT AS

MEDLEM
REGNSKAP
NORGE

Sameiet Bjørnstad Bk8
c/o OBOS Postboks 6666 St Olavsplass

0129 Oslo

Att.: Vegard Haugen

Sarpsborg, 20.08.2026

Perioderegnskap pr. 30.06.2026

Vedlagt oversendes:
- Resultatrapport
- Balanserapport
- Åpne poster kunder og leverandører

Saker til oppfølging og orientering:

Konto 1500, beboere/kunder
Lill Anita Johansen – Forskuddsbetalt 21.05.26 kr. 13 804.

Konto 1930 – Bank, konto .03171
26.05.26 styret overfører kr. 500 000 ut av konto – Hvor er pengene overført?

2400 – Leverandører
- Smart Energi AS – Mangler faktura 803761000612, betalt 04.05.26 kr. 334,4
- Telia Norge AS – Kreditnota 99218585, beløp kr. 17 158,50. Ref. tidligere rapport, da vi har denne som åpen post i regnskapet. Ved nester rapportering, vil vi reversere bilaget, så sant du ikke har mer informasjon om forholdet.

Bank, innsynsrett
Det ville gjort det enklere for oss, dersom vi får innsynsrett (IKKE bruksrett).
Er det en anledning til det?

Resultatutvikling
Regnskapet viser hittil i år, et overskudd før skatt med kr. 51 976. For tilsvarende periode i fjor, var det et underskudd med kr. 22 565.

Vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Tune Regnskaps Consult AS
Aut. Regnskapsførerselskap

Frode Grønnevik
Daglig leder/ Statsaut. regnskapsfører

Resultatrapport 2026 t.o.m. 30.06	jan. 2026	feb. 2026	mar. 2026	apr. 2026	mai. 2026	jun. 2026	2026 t.o.m. 30.06	2025 t.o.m. 30.06	Endring
Driftsresultat									
Driftsinntekter									
Annen driftsinntekt									
3605 Fellesskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	44 116	-	22 058	44 116	-	22 058	132 348	132 348	-
3900 Annen driftsrelatert inntekt	-	-	-	-	-	-	-	30 589	-30 589
Annen driftsinntekt	**44 116**	**-**	**22 058**	**44 116**	**-**	**22 058**	**132 348**	**162 937**	**-30 589**
Driftsinntekter	**44 116**	**-**	**22 058**	**44 116**	**-**	**22 058**	**132 348**	**162 937**	**-30 589**
Driftskostnader									
Lønnskostnad									
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	-	-	-	-	-		-	10 000	-10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	-	-	-	-	-	-	-	1 410	-1 410
5900 Gave til ansatte, fradragsberettiget	-	-	-	-	-	13 166	13 166	-	13 166
Lønnskostnad	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 166**	**13 166**	**11 410**	**1 756**
Annen driftskostnad									
6340 Lys, varme	393	356	334	299	276	251	1 910	1 597	313
6390 Annen kostnad lokaler	349	-	-	-	7 468	-	7 817	-	7 817
6552 Datautstyr (software)	224	224	224	224	334	254	1 482	-	1 482
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	-	-	-	-	-	-	68 750	68 750
6604 Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-	-	-	-	-	-	-	13 216	-13 216
6670 TV-anlegg/Bredbånd	3 496	3 496	3 496	3 496	3 496	3 496	20 975	41 180	-20 206
6705 Honorar regnskap	-	10 163	745	-	497	-	11 405	-	11 405
6710 Forretningsførerhonorar	-	-	-	-	-	-	-	26 445	-26 445
6790 Annen driftskostnader	-	-	-	-	-	-	-	235	-235
6890 Annen kontorkostnad	-	-	-	-	-	-	-	1 525	-1 525
7400 Kontingent, fradragsberettiget	183	183	183	183	183	183	1 100	-	1 100
7500 Forsikringspremie	3 574	3 574	3 574	3 574	3 574	3 574	21 442	15 991	5 451
7509 Andre Forsikringer	-	-	-	-	-	-	-	9 049	-9 049
7770 Bank og kortgebyrer	180	183	177	177	176	181	1 074	1 074	-0
Annen driftskostnad	**8 399**	**18 179**	**8 733**	**7 953**	**16 003**	**7 939**	**67 206**	**179 063**	**-111 857**
Driftskostnader	**8 399**	**18 179**	**8 733**	**7 953**	**16 003**	**21 105**	**80 372**	**190 473**	**-110 101**
Driftsresultat	**35 717**	**-18 179**	**13 325**	**36 163**	**-16 003**	**953**	**51 976**	**-27 537**	**79 513**
Finansinntekter og finanskostnader									
Finansinntekter									
Annen finansinntekt									
8041 Annen renteinntekt	-	-	-	-	-	-	-	39	-39
8050 Rentelnntekt bankinnskudd	-	-	-	-	-	-	-	4 933	-4 933
Annen finansinntekt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 972**	**-4 972**
Finansinntekter	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 972**	**-4 972**

Resultatrapport 2026 t.o.m. 30.06	jan. 2026	feb. 2026	mar. 2026	apr. 2026	mai. 2026	jun. 2026	2026 t.o.m. 30.06	2025 t.o.m. 30.06	Endring
Netto finansresultat	-	-	-	-	-	-	-	4 972	-4 972
Ordinært resultat før skattekostnad	35 717	-18 179	13 325	36 163	-16 003	953	51 976	-22 565	74 541
Ordinært resultat	35 717	-18 179	13 325	36 163	-16 003	953	51 976	-22 565	74 541
Årsresultat	35 717	-18 179	13 325	36 163	-16 003	953	51 976	-22 565	74 541

Balanserapport 2026 - 30.06.2026	IB 2026	2026 - 30.06.2026	2025 t.o.m. 30.06	Endring
EIENDELER				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer				
1500 Kundefordringer	4 612	-9 526	-	-9 526
Kundefordringer	**4 612**	**-9 526**	-	**-9 526**
Andre fordringer				
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	52 049	29 870	-	29 870
Andre fordringer	**52 049**	**29 870**	-	**29 870**
Fordringer	**56 661**	**20 344**	-	**20 344**
Bankinnskudd, kontanter og lignende				
1920 9820 37 03163, Bankinnskudd	78 344	16 019	91 082	-75 063
1930 9820 37 03171, OBOS	359 413	501 000	300 000	201 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**437 757**	**517 019**	**391 082**	**125 937**
Omløpsmidler	**494 418**	**537 363**	**391 082**	**146 281**
SUM EIENDELER	**494 418**	**537 363**	**391 082**	**146 281**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital				
2050 Annen egenkapital	502 294	502 294	404 714	97 581
Annen egenkapital	**502 294**	**502 294**	**404 714**	**97 581**
Opptjent egenkapital	**502 294**	**502 294**	**404 714**	**97 581**
Udisponert resultat		**51 976**	**-22 565**	**74 541**
Egenkapital	**502 294**	**554 270**	**382 149**	**172 121**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld				
2400 Leverandørgjeld	-7 876	-16 907	8 933	-25 840
Leverandørgjeld	**-7 876**	**-16 907**	**8 933**	**-25 840**
Kortsiktig gjeld	**-7 876**	**-16 907**	**8 933**	**-25 840**
Gjeld	**-7 876**	**-16 907**	**8 933**	**-25 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**494 418**	**537 363**	**391 082**	**146 281**

Kundespesifikasjon (reskontro)

Kunde	(Alle)	Maks antall kunder:	200
		Sortering kunder	Navn
		Sortering posteringer	Dato

Kundespesifikasjon (reskontro) Åpne poster (til og med 2026-06-30)

Lukket	Bilag	Fakturanr.	Dato	Forfallsdato	Beskrivelse	Beløp
	Baniya, Sagar (10005)					
Lukket	1001110-2026	1110	2026-06-01	2026-06-20	Faktura nummer 1110 til Baniya, Sagar (10005)	2 306,00
	Utgående saldo					**2 306,00**
	Johansen, Lill Anita (10008)					
	102-2026		2026-05-21		Lill Anita Johansen - Forskuddsbetalt	-13 804,00
	1001116-2026	1116	2026-06-01	2026-06-20	Faktura nummer 1116 til Johansen, Lill Anita (10008)	1 972,00
	Utgående saldo					**-11 832,00**
	Totalt					
	Utgående saldo					**-9 526,00**

Leverandørspesifikasjon (reskontro) (Leverandørreskontro)

Leverandør	(Alle)	Maks antall leverandører:	200
		Maks antall posteringer:	1000
		Sortering leverandører	Navn
		Sortering posteringer	Dato

Vis bare leverandørfakturaer der "Registrer betaling senere" er valgt som betalingsform

Leverandørspesifikasjon (reskontro) Åpne poster (til og med 2026-06-30)

Lukket	Bilag	Fakturanr.	Dato	Forfallsdato	Beskrivelse	Beløp
	Smart Energi AS 995287889 (20004)					
Lukket	84-2026	803761000615	2026-06-30	2026-07-17	Smart Energi AS p.7/2026	-251,40
	Utgående saldo					**-251,40**
	Telia Norge AS 981929055 (20005)					
	25-2025	99218585	2025-07-08	2025-07-08	32dcf3c4-3c5e-4e0a-ad58-b6e50b2471b5.pdf	17 158,50
	Utgående saldo					**17 158,50**
	Totalt					
	Utgående saldo					**16 907,10**

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613163424
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	OBOS BLOCK WATNE AS		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3003	2047	290

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	2047	290	0	1	122 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	2	122 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	3	122 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	4	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	5	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	6	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	7	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	8	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	9	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja
3003	2047	290	0	10	139 / 1339	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2726862 Tinglyst: 09.07.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2726862/200
Uthentet 2025-04-29 07:25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Frank Schander

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Obos Block Watne AS avd Østfold	968757954	bent.drageset@blockwatne.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Yvenveien 12	1715	Yven	47465474

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	2047	290	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968757954	Obos Block Watne AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	122	BG	13				25				37				49			
2	B	122	BG	14				26				38				50			
3	B	122	BG	15				27				39				51			
4	B	139	BG	16				28				40				52			
5	B	139	BG	17				29				41				53			
6	B	139	BG	18				30				42				54			
7	B	139	BG	19				31				43				55			
8	B	139	BG	20				32				44				56			
9	B	139	BG	21				33				45				57			
10	B	139	BG	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		1339			Nevner =		1339												

Dato	Innsenderens underskrift
28/5-25	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Renth A. Eik

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i elendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29/5-25	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Benth A. Eik

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 28/5-20		Obos Block Watne AS org nr 968757954
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Benth A. Eik

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	2047	290	

Dato	Underskrift	Stempel
24/6-2020	Cathrine Elton	**Sarpsborg kommune** Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363

Dato	Innsenderens underskrift
28/5-20	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Benth A. Eik

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

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

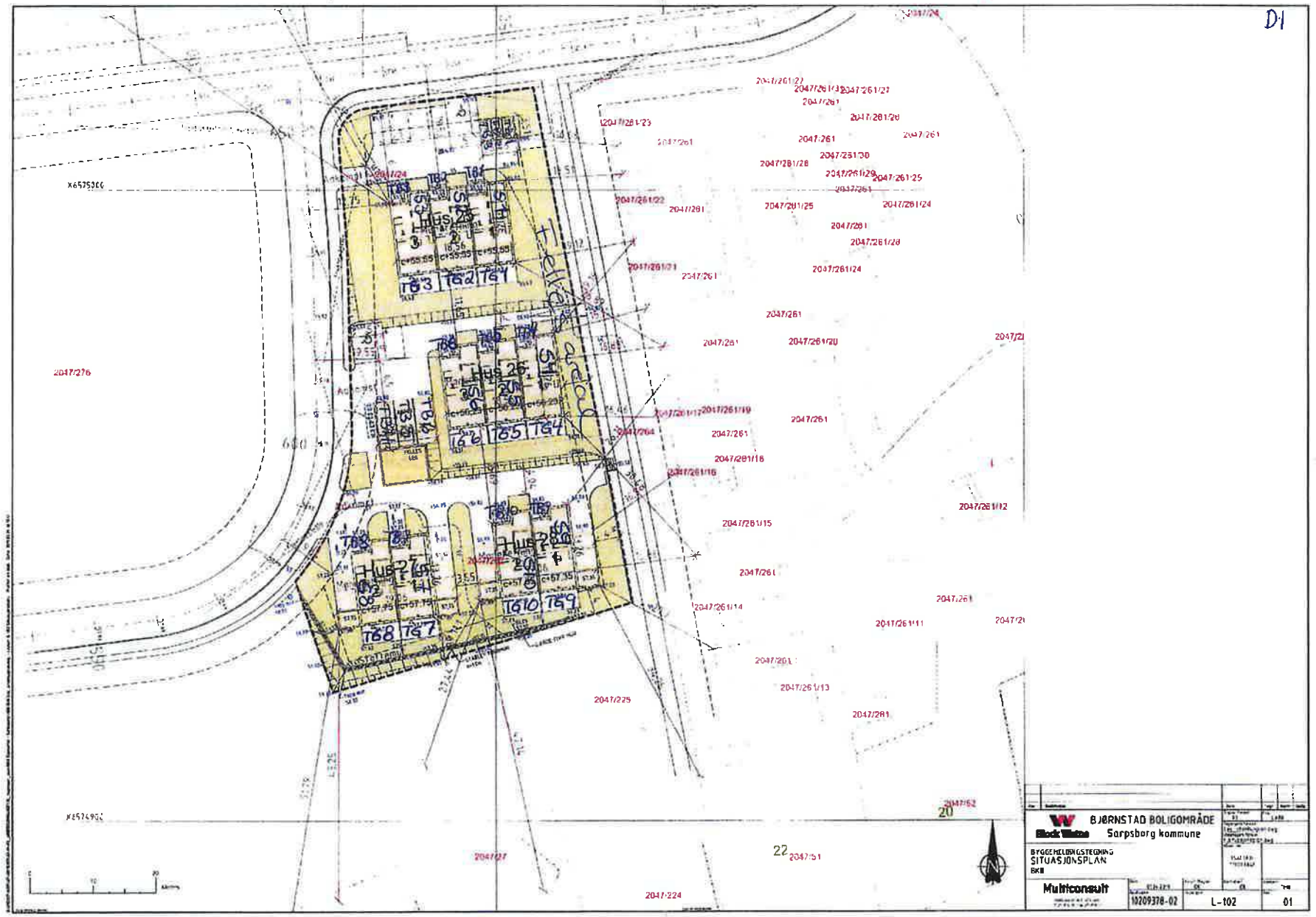
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

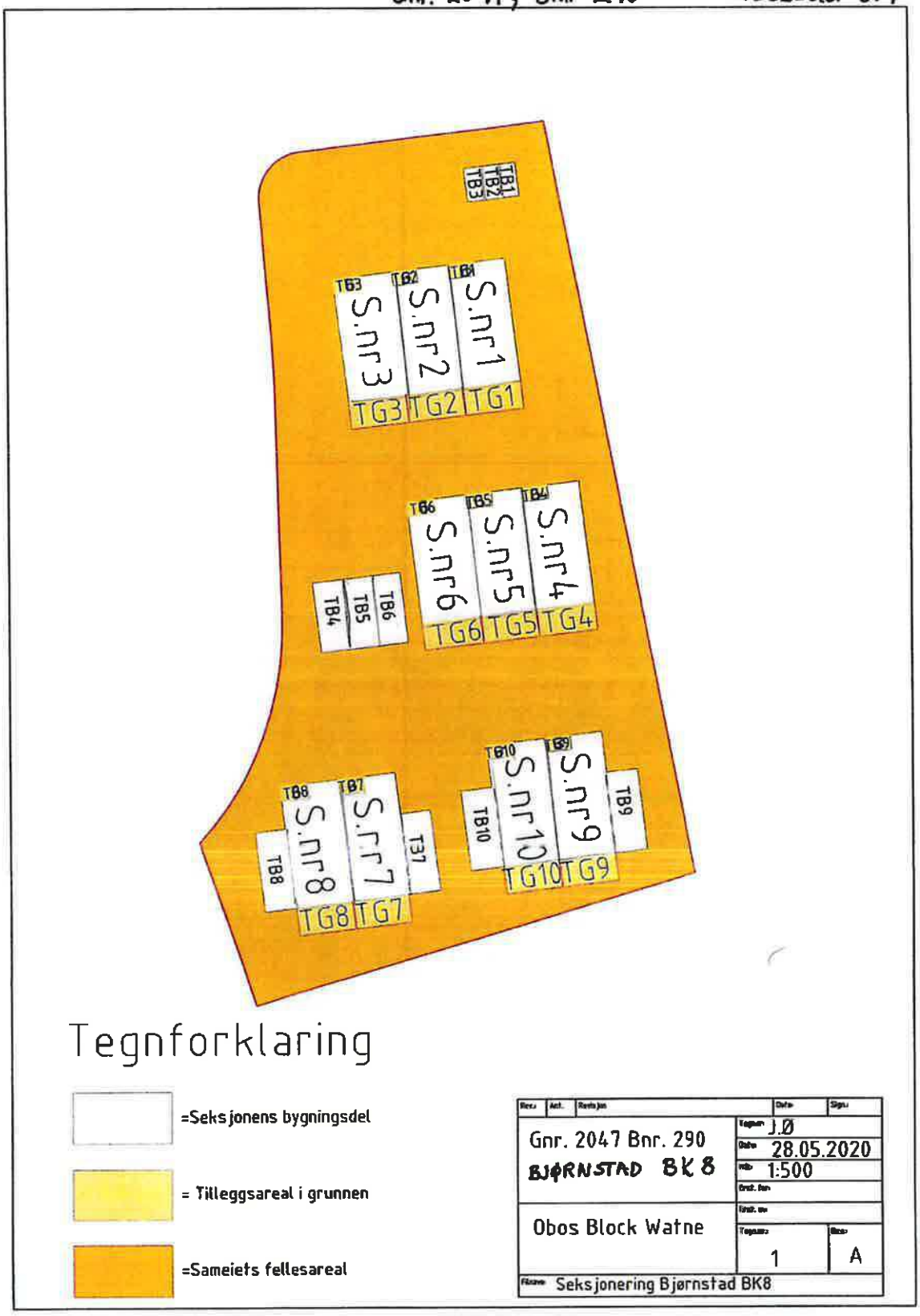
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
	Sum teller=					Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
28.5.25	Block Waine AS Org.nr. 968 757 954 Benth A. Eik


2047/290
2047/261/*/23
2047/290/*/1
2047/290/*/4
2047/290/*/5
2047/290/*/7
2047/290/*/9
2047/261/*/21
2047/261/*/22
2047/261/*/18
2047/261/*/13
2047/261/*/15
2047/261/*/16
2047/261/*/17
2047/261/*/19
2047/261/*/20
2047/261/*/14
2047/261/*/12
2047/261/*/11
2047/261/*/10
2047/261/*/8
2047/261/*/6
2047/261/*/5
2047/261/*/4
2047/261/*/3
2047/261/*/2
2047/261/*/1
72
74
76
78
80
82
84
86
88
90
N
Kartutsnitt
2047/2090
Matrikkelkart
07.07.2020
Målestokk 1:400
Sarpsborg kommune


D1
BJØRNSTAD BOLIGOMRÅDE
Sarpsborg kommune
SITUASJONSPLAN
Multiconsult
10209378-02
L-102
01

Gnr. 2047, Bnr. 290 VEDLEGG s. 1



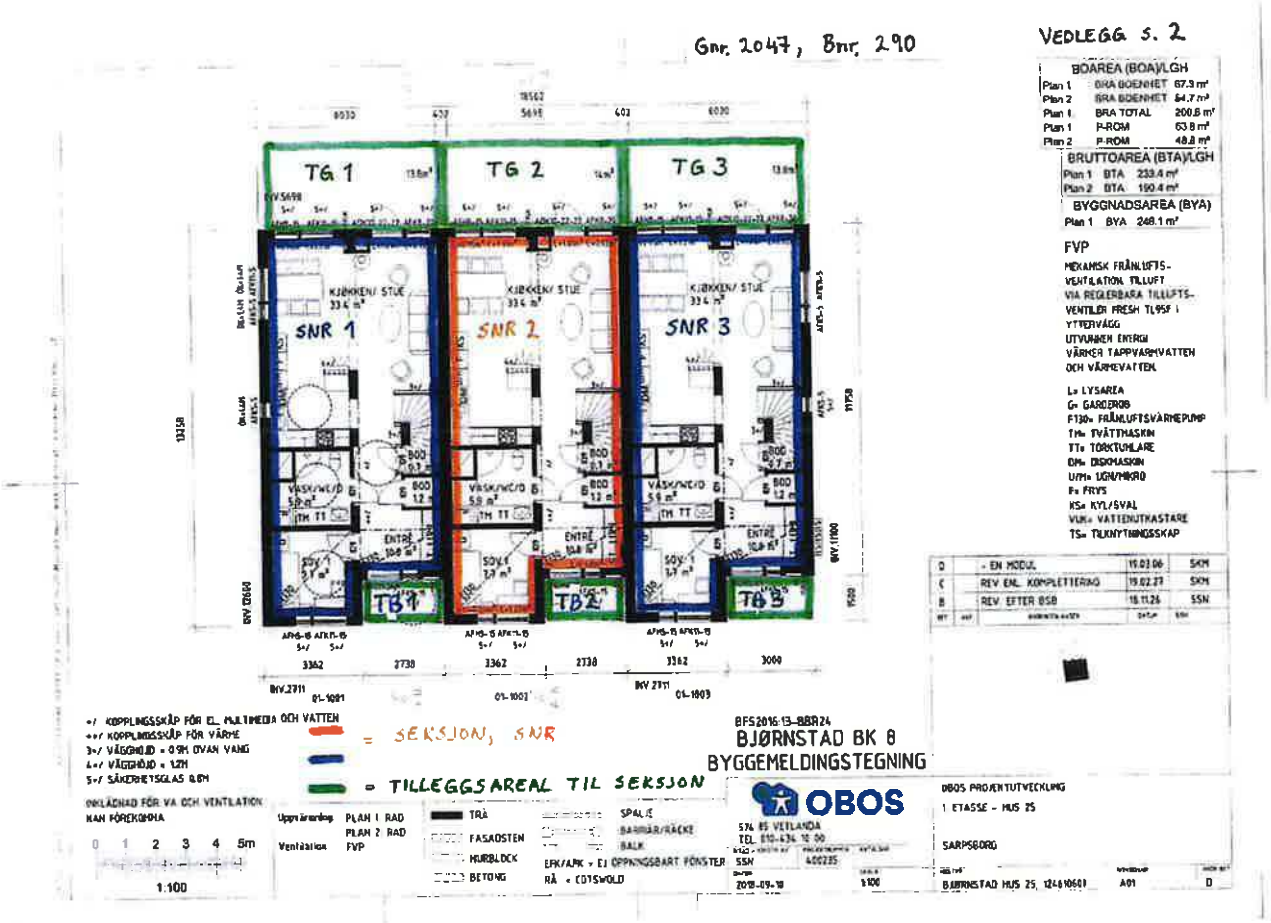
Tegnforklaring

=Seksjonens bygningsdel

= Tilleggsareal i grunnen

=Sameiets fellesareal

Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
Gnr. 2047 Bnr. 290 BJØRNSTAD BK 8			Tegnet J.Ø	
			Dato 28.05.2020	
			Målest. 1:500	
			Godkj. dato	
Obos Block Watne			Godkj. av	
			Tegn.nr. 1	Rev. A
Filnavn Seksjonering Bjørnstad BK8				


Gnr. 2047, Bnr. 290
VEDLEGG s. 2
BOAREA (BOA)/LGH
BRUTTOAREA (BTA)/LGH
BYGGNADSAREA (BYA)
FVP
TG 1
TG 2
TG 3
SNR 1
SNR 2
SNR 3
TB1
TB2
TB3
= SEKSJON, SNR
= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
BFS2016:13-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING
OBOS
BJØRNSTAD HUS 25, 124810601

Gnr. 2047, Bnr. 290 VEDLEGG s. 3



= SEKSJON, SNR

D	- EN MODUL	19.03.05	SKM
C	REV. ENL. KOMPLETTERING	19.02.27	SKM
B	REV. EFTER BSB	19.11.26	SSN

BFS2016-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING

OBOS
574 85 VETLANDA
TEL. 010-434 10 00

OBOS PROJEKTUTVECKLING
2. ETASSE - HUS 25

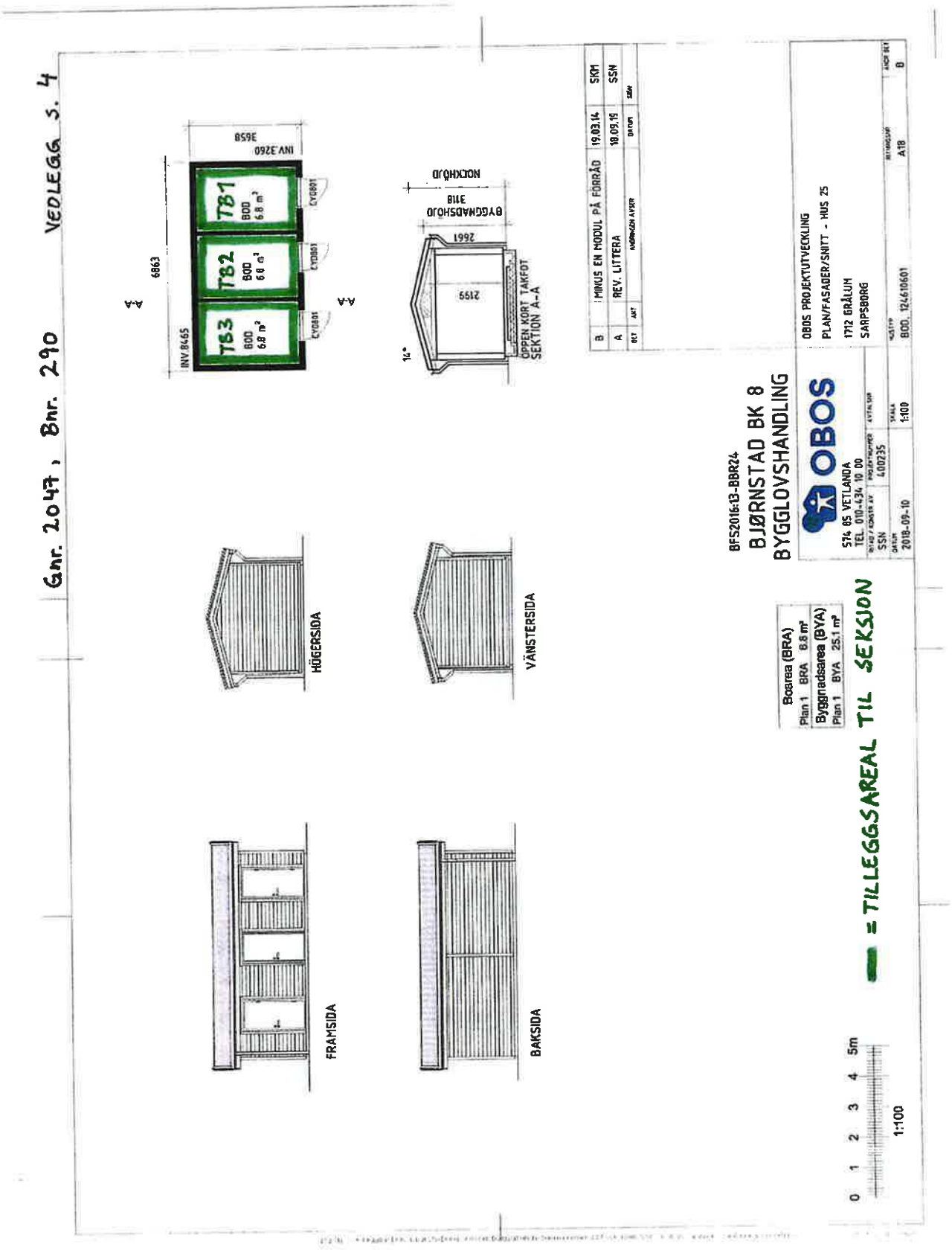
SARPSBORG

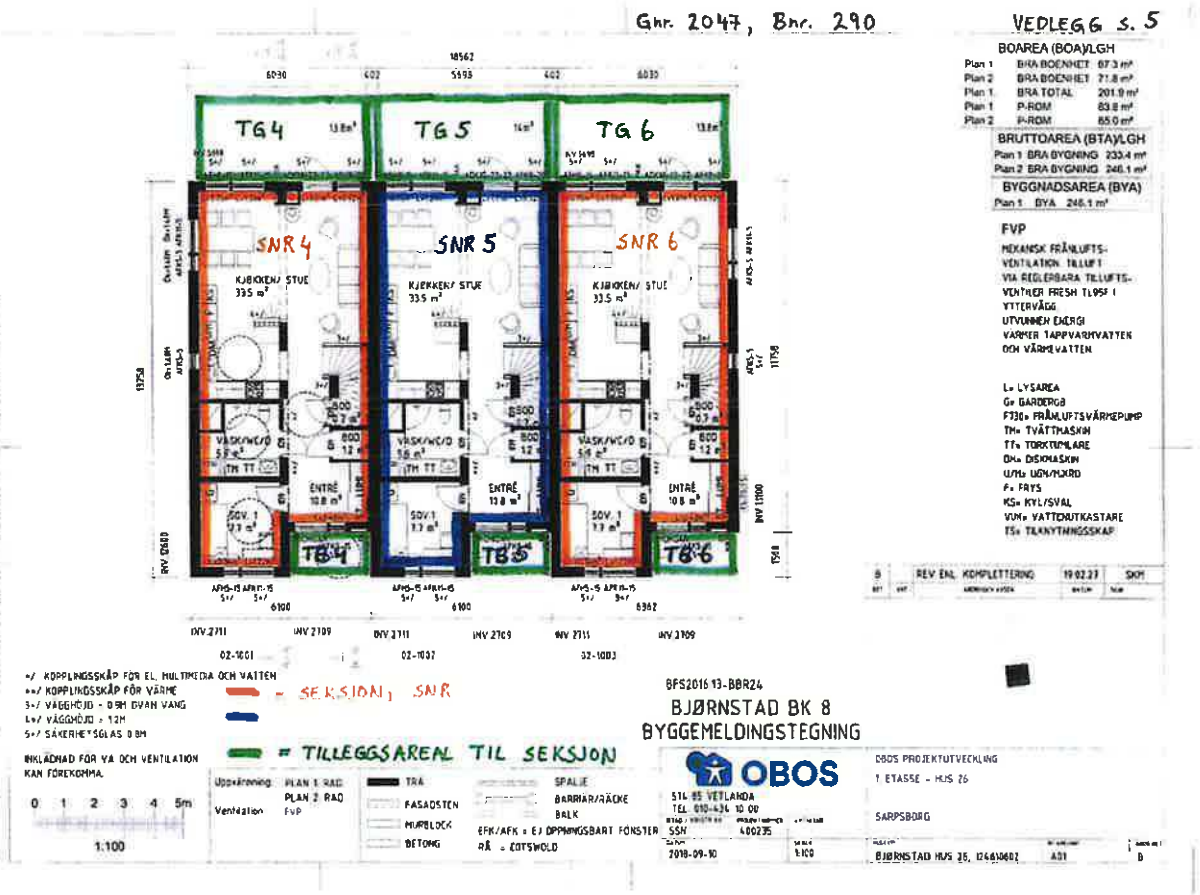
2018-09-10 1:100 BJØRNSTAD HUS 25, 124610601 A02 0

5-/ SÄKERHETSGLAS 0.8M

PLACERING AV EVENTUELL INVÄNDIG TAKLUCKA KAN ÄNDRAS PÅ GRUND AV KONSTRUKTIONSLÖSNINGAR

0 1 2 3 4 5m
1:100


Gnr. 2047, Bnr. 290
VEDLEGG S. 4
INV 3260
3658
INV 8465
6863
T81
BOD
6.8 m²
T82
BOD
6.8 m²
T83
BOD
6.8 m²
CYKEL
NOCKHÖJD
BYGGNADSHÖJD
3118
2661
2199
14°
ÖPPEN KORT TAKFOT
SNITT A-A
HÖGERSIDA
VÄNSTERSIDA
FRAMSIDA
BAKSIDA
= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
0 1 2 3 4 5m
1:100
Bosarea (BRA)
Plan 1 BRA 8.6 m²
Byggnadsarea (BYA)
Plan 1 BYA 25.1 m²
BFS2016:13-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGLOVSHANDLING
OBOS
534 65 VETLANDA
TEL 010-434 10 00
OBOS PROJEKTUTVECKLING
PLAN/FASADER/SNITT - HUS 25
1712 GRÅLUM
SARPSBORG
SSN
2018-09-10
400235
1:100
BOD, 124610601
A1B
B
MINUS EN MODUL PÅ FÖRRÅD
19.03.14
SKM
REV. LITTERA
18.09.19
SSN


Gnr. 2047, Bnr. 290
VEDLEGG s. 5
TG4
TG5
TG6
SNR 4
SNR 5
SNR 6
KJØKKEN/ STUE
ENTRÉ
SOV. 1
VASK/WC/D
TB4
TB5
TB6
BOAREA (BOA)/LGH
BRUTTOAREA (BTA)/LGH
BYGGNADSAREA (BYA)
FVP
= SEKSJON, SNR
= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
BFS2016 13-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING
OBOS
1:100

Gnr. 2047, Bnr. 290 VEDLEGG s. 6



= SEKSJON, SNR

5+/ SÄKERHETSGLAS 08M

PLACERING AV EVENTUELL INVÄNDIG TAKLUCKA KAN ÄNDRAS PÅ GRUND AV KONSTRUKTIONSLÖSNINGAR

0 1 2 3 4 5m
1:100

B REV ENL. KOMPLETTERING 15.02.27 SHM

BFS2016:13-BBR24

BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING

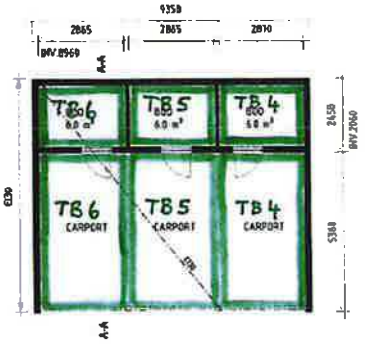
OBOS
574 85 VETLANDA
TEL. 010-434 18 00

OBOS PROJEKTUTVECKLING
2 ETASSE - HUS 26
SARPSBORG

SSN 400235
2018-09-10
1:100
BJØRNSTAD HUS 26, 124610602
A02
B

Gnr. 2047, Bnr. 290 VEDLEGG s. 7





= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON



EV. BRANDKLASSNING KAN TILLKOMMA VID BRANDUTREDNING

Byggnad (BIA)
Plan 1 BIA 6.0 m²
Byggnadsarea (BYA)
Plan 1 BYA 73.2 m²

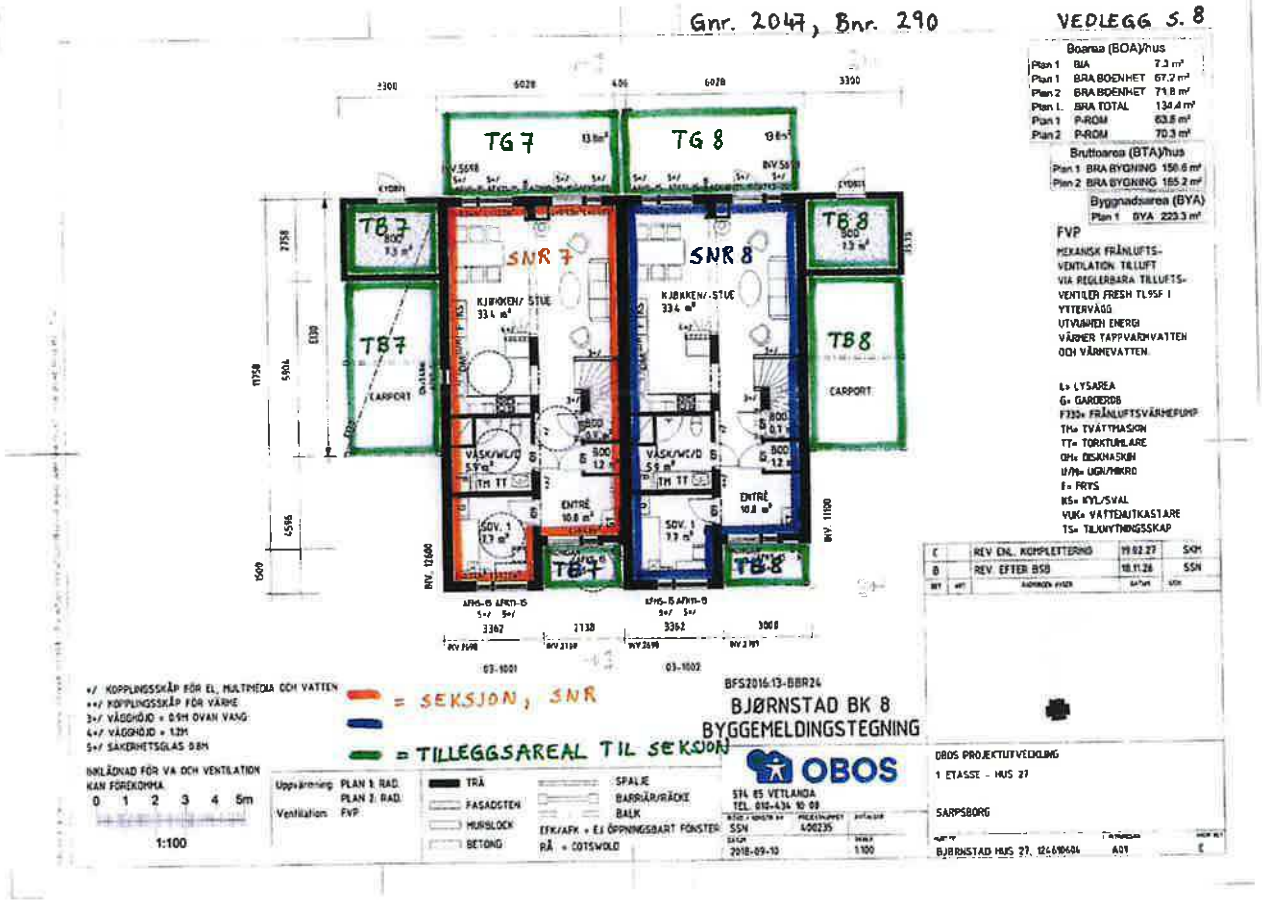
0 1 2 3 4 5m
1:100

B	Rev. efter BSB	18.11.26	SSN
A	Rev. Littera	18.09.19	SSN

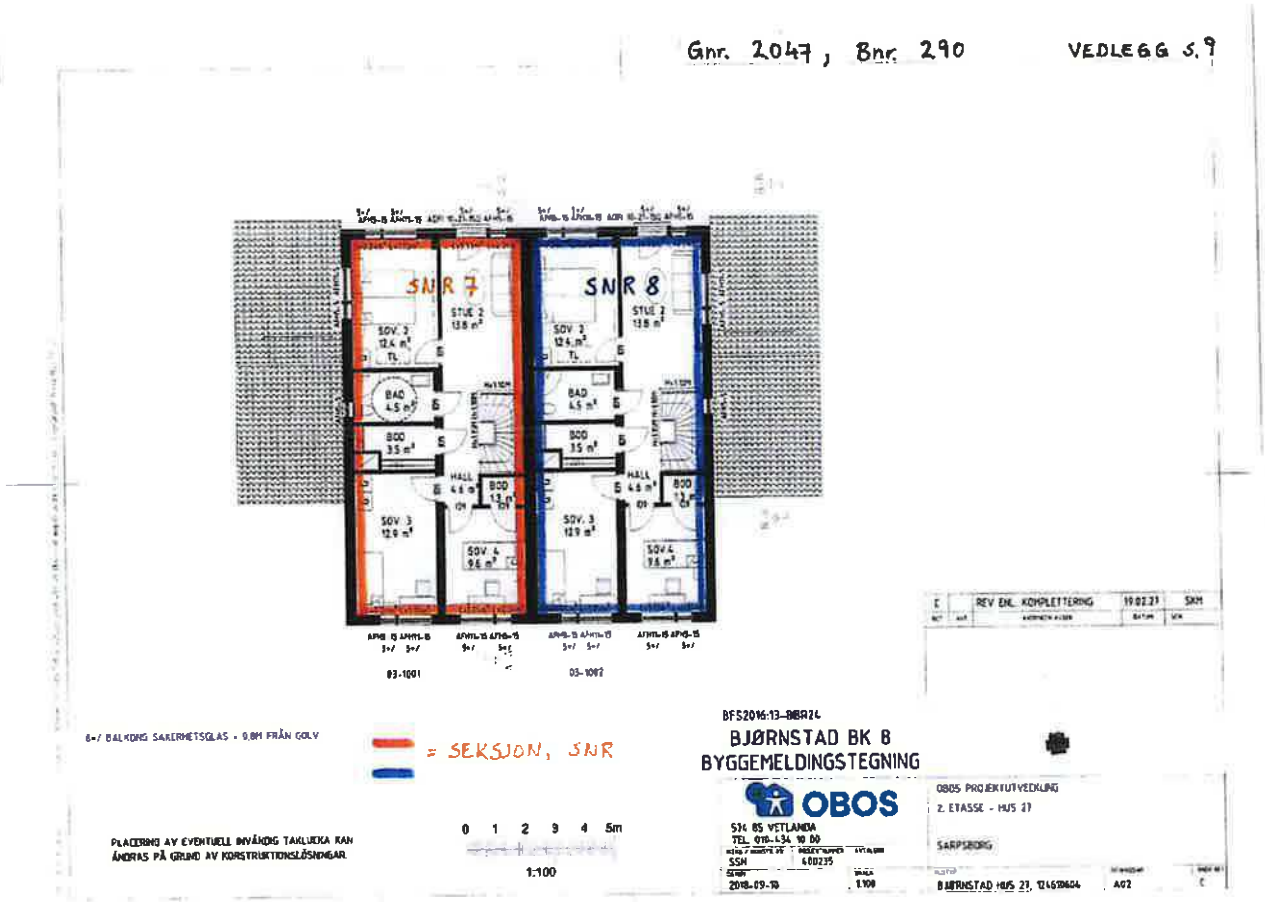
BFS2016:13-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING

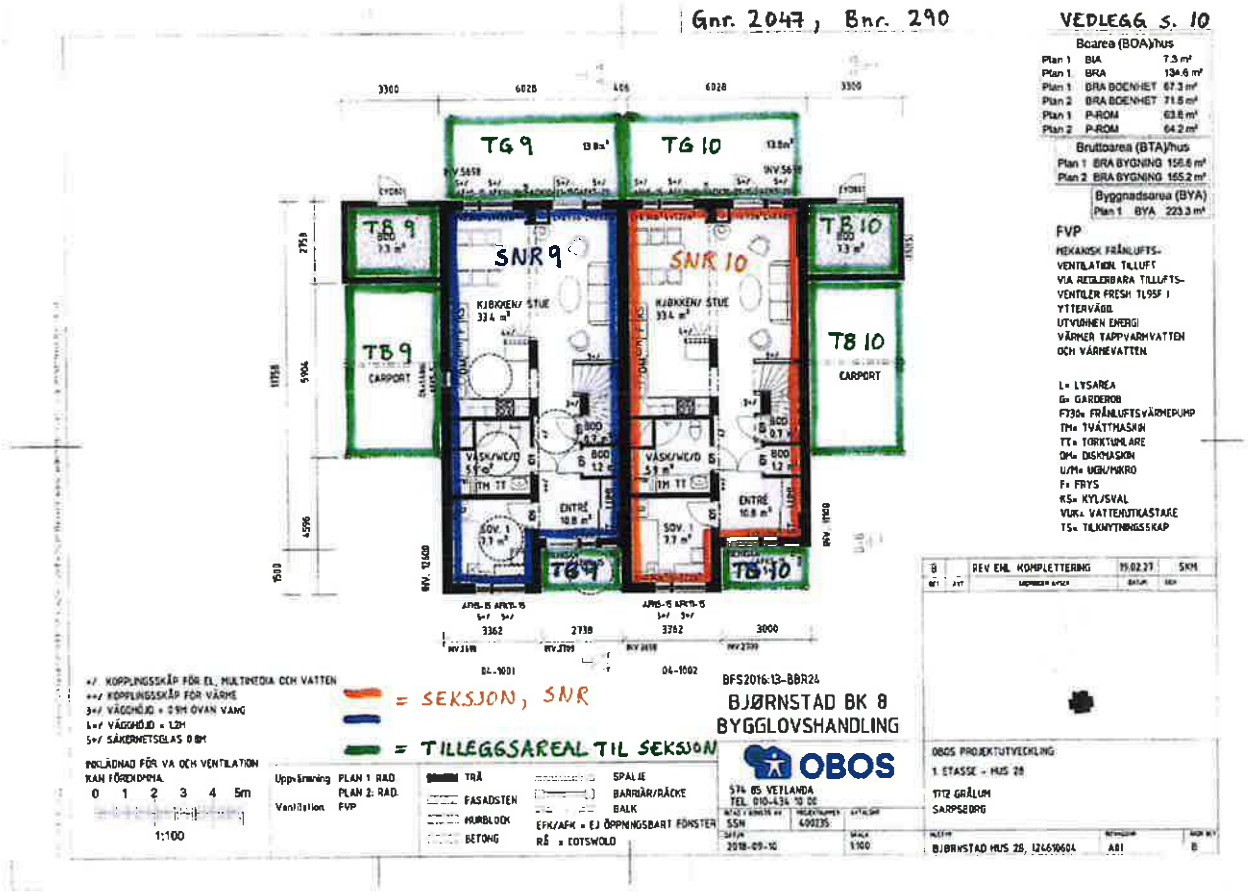
OBOS
574 85 VETLANDA
TEL. 010-434 10 00
SSN 600235
2018-09-10
1:100

OBOS PROJEKTUTVECKLING
PLAN/FASADER/SNITT - CARPORT OS BOD - HUS 26
1712 GRÅLUM
SARPSBORG
124610602
CARPORT TILL HUS 26
A19
B


Gnr. 2047, Bnr. 290
VEDLEGG S. 8
TG 7
TG 8
TB7
TB8
SNR 7
SNR 8
KJØKKEN/ STUE
CARPORT
ENTRÉ
SOV. 1
VÅSK/WC/D
Boareal (BOA)/hus
Bruttoareal (BTA)/hus
Byggnadsareal (BYA)
FVP
= SEKSJON, SNR
= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING
OBOS
1:100

Gnr. 2047, Bnr. 290 VEDLEGG s. 9




Gnr. 2047, Bnr. 290
VEDLEGG s. 10
TG 9
TG 10
TB 9
TB 10
SNR 9
SNR 10
CARPORT
KJØKKEN/ STUE
ENTRÉ
SOV. 1
VÅSK/WC/D
= SEKSJON, SNR
= TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
BFS2016:13-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGLOVSHANDLING
OBOS
REV ENL. KOMPLETTERING
OBOS PROJEKTUTVECKLING
1 ETASSE - HUS 28
SARPSBORG
BJØRNSTAD HUS 28, 126690604

Gnr. 2047, Bnr. 290 VEDLEGG S. 11



= SEKSJON, SNR

S=/ SÄKERHETSGLAS 08M

PLACERING AV EVENTUELL INVÄNDIG TAKLUCKA KAN ÄNDRAS PÅ GRUND AV KONSTRUKTIONSLÖSNINGAR.

0 1 2 3 4 5m
1:100

BFS2016:13-BBR24
BJØRNSTAD BK 8
BYGGLOVSHANDLING

OBOS
574 85 VETLANDA
TEL. 010-434 10 00

SSN 400295
2018-09-10
1:100

B	REV ENL. KOMPLETTERING	19.02.27	SKM

OBOS PROJEKTUTVECKLING
2. ETASSE - HUS 28
1712 GRÅLUM
SARPSBORG

BJØRNSTAD HUS 28, 124610604 A02 B

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/290/0/5		
Utskriftsdato	13.08.2025	**Antall datasett**	19

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.

3 Berørte datasett

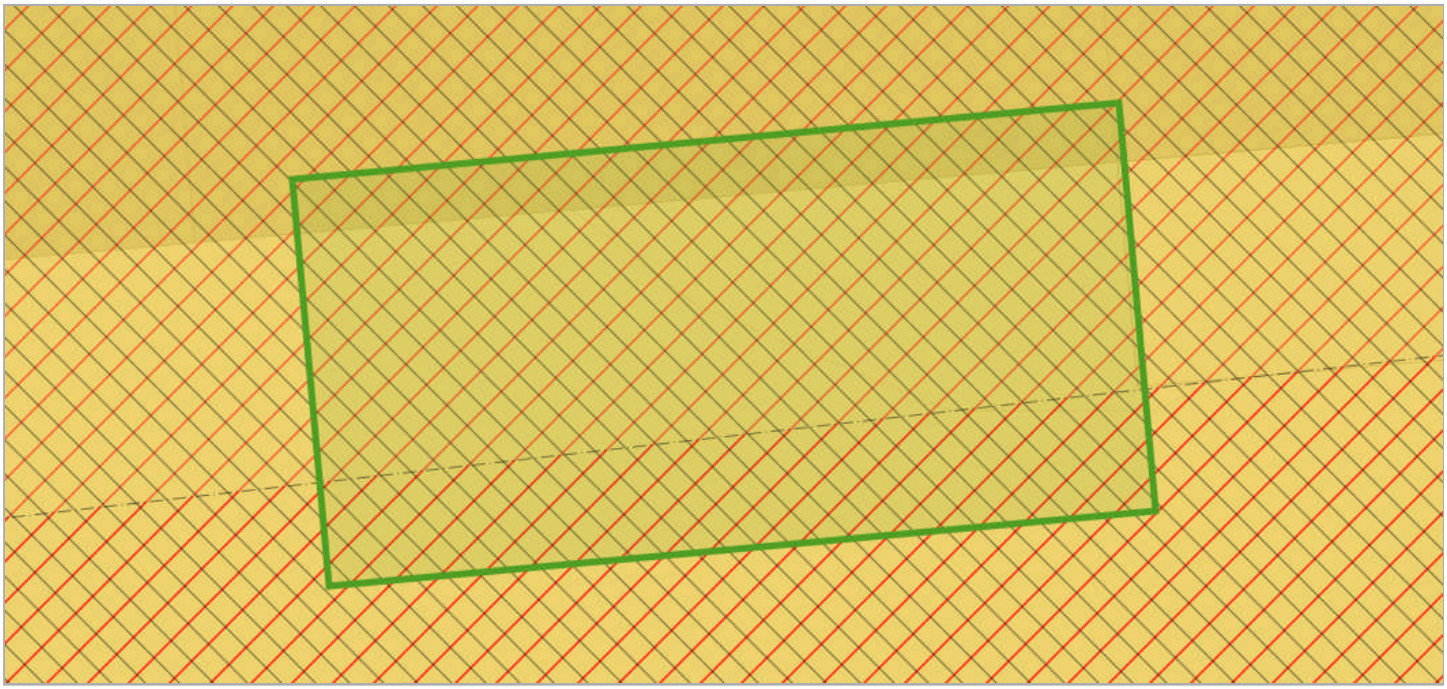
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

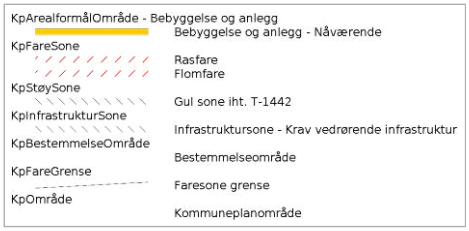
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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

Bestemmelseområde

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

Faresone

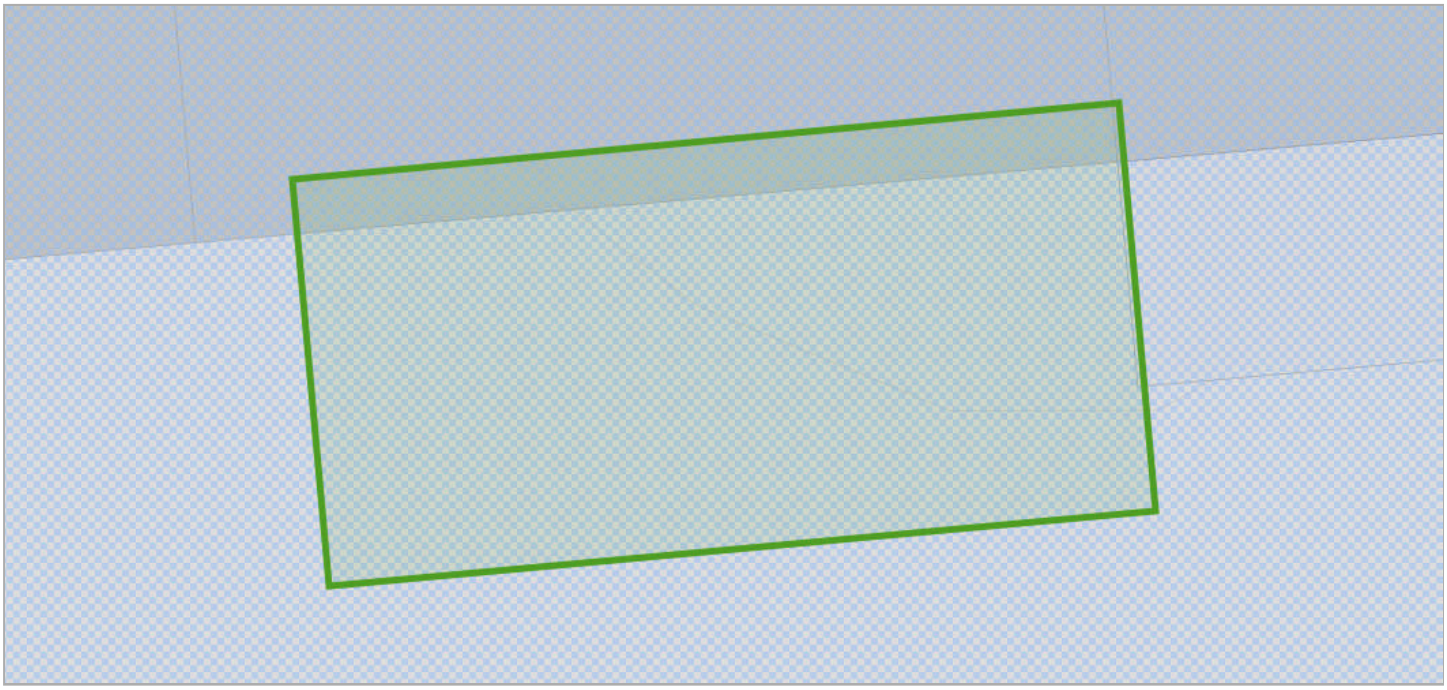
Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

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

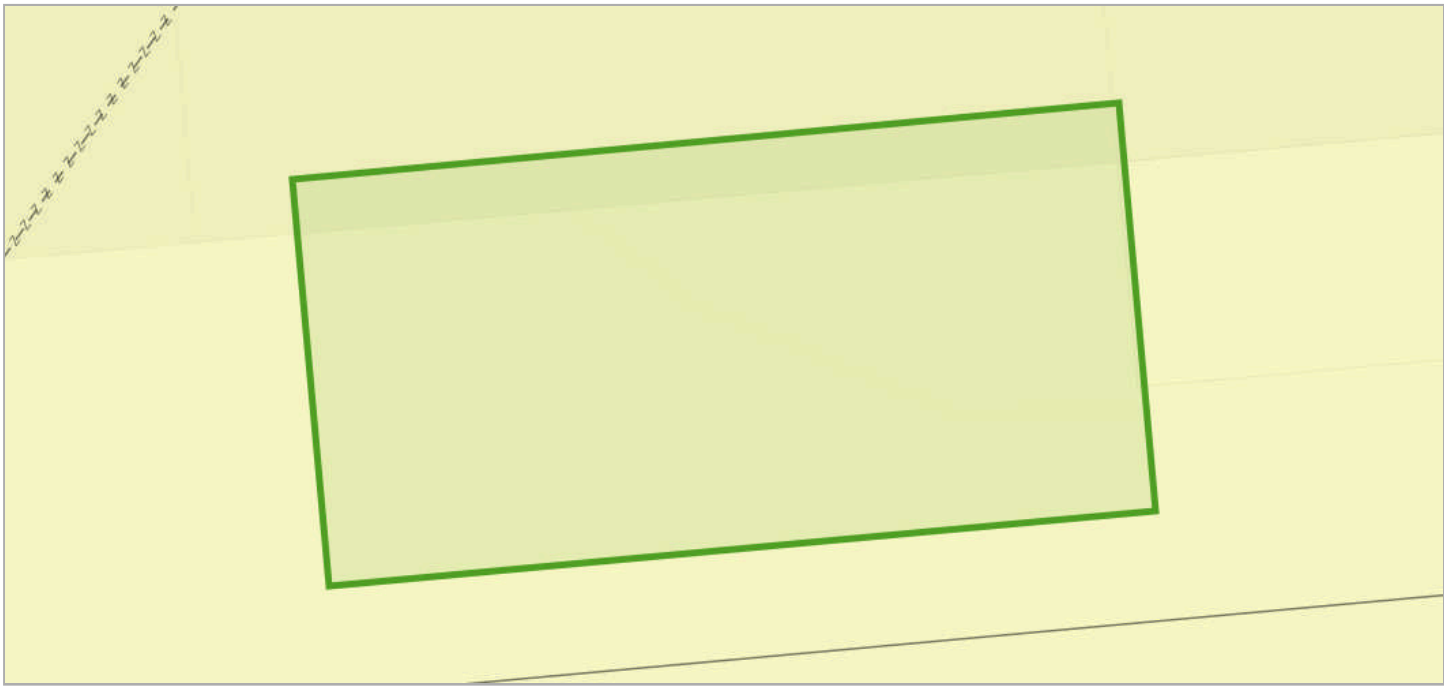
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

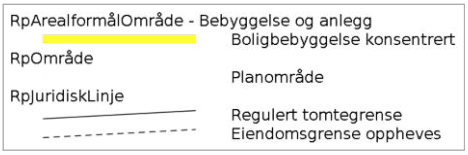
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

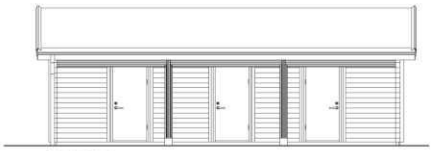


Planområde

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

Formålsområde - Pbl 2008

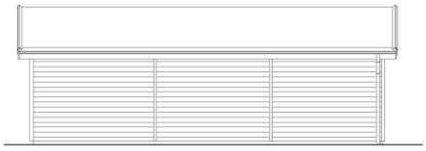
Feltbetegnelse	Reguleringsformål
BK8	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse



FRAMSIDA



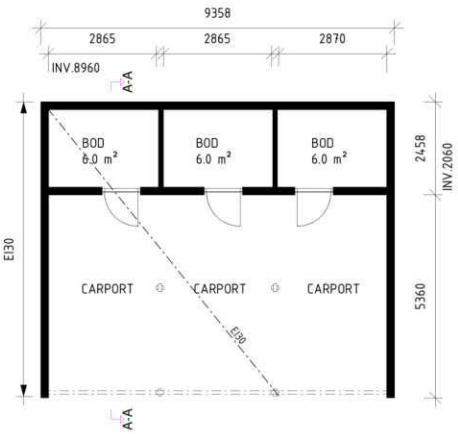
VÄNSTERSIDA

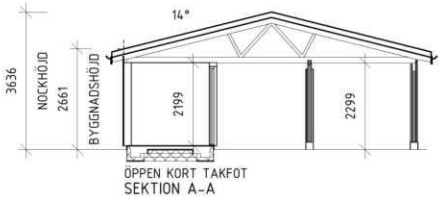


BAKSIDA



HÖGERSIDA

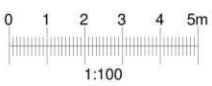




ÖPPEN KORT TAKFOT
SEKTION A-A

EV. BRANDKLASSNING KAN TILLKOMMA VID BRANDUTREDNING.

Biarea (BIA)		
Plan 1	BIA	6.0 m²
Byggnadsarea (BYA)		
Plan 1	BYA	73.2 m²



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
B		Rev. efter BSB	18.11.26	SSN
A		Rev. Littera	18.09.19	SSN

BFS2016:13-BBR24

BJØRNSTAD BK 8
BYGGEMELDINGSTEGNING

OBOS
574 85 VETLANDA
TEL. 010-434 10 00

RITAD / KONSTR AV	PROJEKTNUMMER	AVTALSNR
SSN	400235	

DATUM	SKALA
2018-09-10	1:100

OBOS PROJEKTUTVECKLING

PLAN/FASADER/SNITT - CARPORT OG BOD - HUS 26

1712 GRÅLUM
SARPSBORG
124610602

HUSTYP	RITNINGSNR	ÄNDR BET
CARPORT TILL HUS 26	A19	B

Energiattest



Adresse **Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342758**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300760701**
Gårdsnummer **2047**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **106,01**

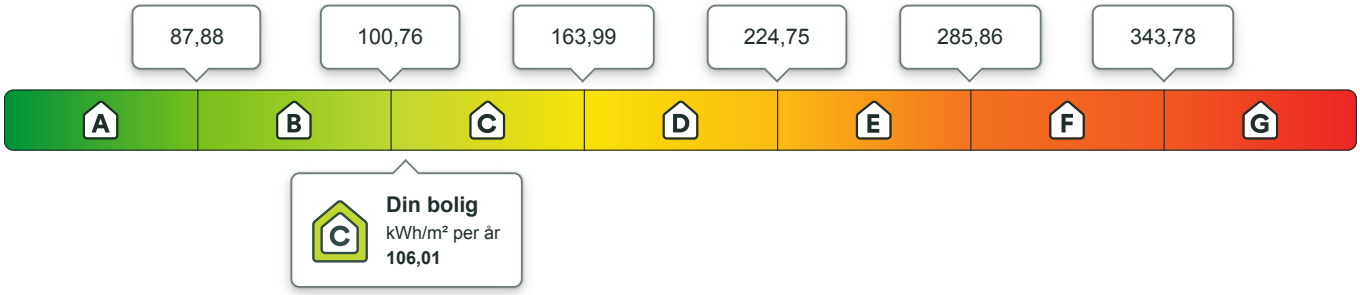
Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 035,24	**108,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bjørnstadsletta 76, 1712 GRÅLUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bjørnstadsletta 76

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	8 min 3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	8 min 3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	5 min 2.6 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	4 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	20 min 1.7 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	23 min 1.9 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	12 min
Coop Extra Grålum	13 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	7 min
Grålum Apotek	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Briskeveien balløkke	8 min
Grålum barne- og ungdomsskole	10 min
SKY Fitness Grålum	5 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	12 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

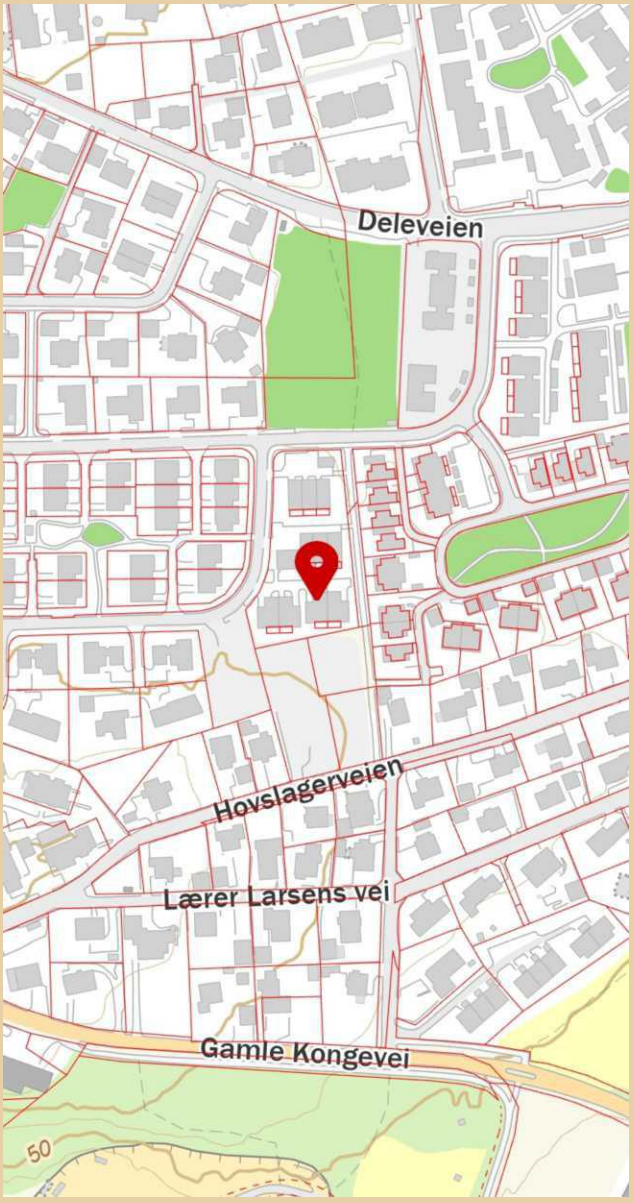
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

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 2025

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:
Bjørnstadsletta 76, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 290, Snr. 10, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250078

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.
