PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BJØRNEMYRKROKEN 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bjørnemyrkroken 40

Nabolaget Hævingen/Borgenhaugen-Surfellingen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 0.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Borg VGS - Østfold fylkeskommune	8 min
ØFS. Papeibakken - Østfold fylkesk...	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygårdshaugen Linje 14, 640	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Kløvningsten barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skjeberg	9 min
Coop Extra Iseveien	10 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

Storbyen	11 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Skjeberghallen	10 min
Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	13 min
Spenst Skjebergsenteret	8 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min

«Nært til natur, veletablert, ingen gjennomgangstrafikk, trygt for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

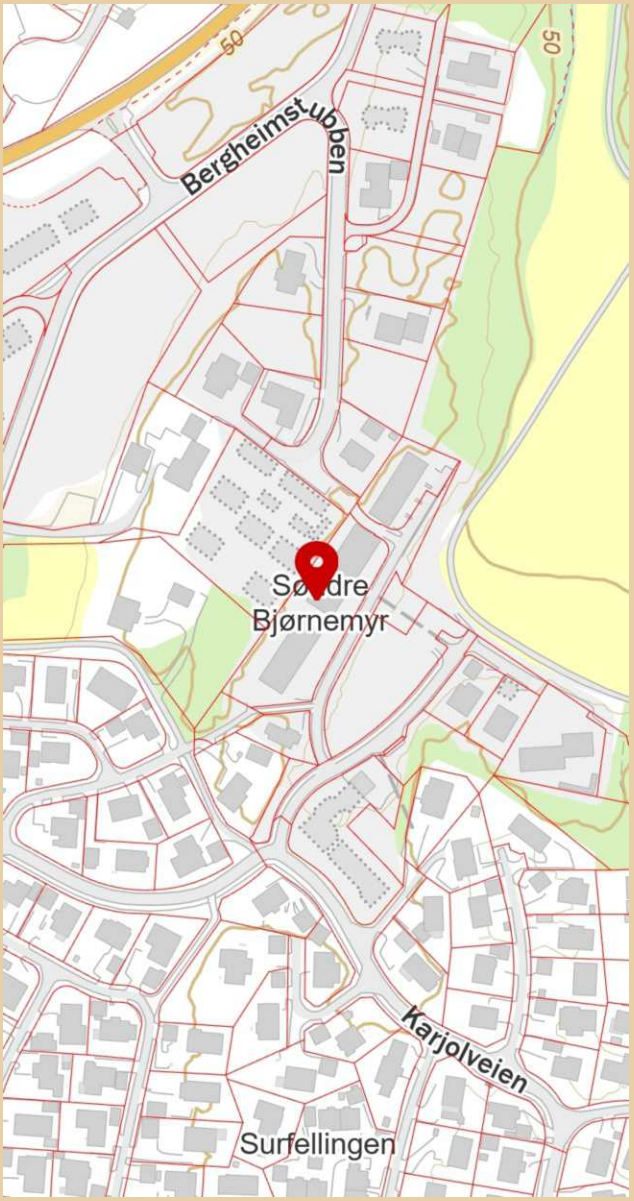
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	864	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf	
Delarealer	**Delareal**	268 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	83 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 953 m^2
	KPHensynsonenavn	27041
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal 2 948 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 2 953 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27041
Navn	Bjørnemyr
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/8945/27041%20Reguleringsbestemmelser%20datert%2005.12.2018%2C%20revidert%2023.04.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 953 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** f_BKS2

BankID Signing
Mary-Anne Grimsøen
2025-05-12

BankID Signing
Trond Åge Østenstad
2025-05-12

BankID Signing
Truls Wegeland
2025-05-14

PROTOKOLL TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR

SAMEIETBJØRNEMYR 1.3

DATO: 06.05.2025, kl 18:00

STED: Statsminister Torpsvei 1A

(Røde murbygninger ved rundkjøringen Hafslund Hovedgård)

KONSTITUERING:

A: Åpning av møtet

Mary-Anne Grimsøen, Fyri Forvaltning ønsket velkommen til møtet.

B: Godkjenning av innkallingen og oppsatt dagsorden

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C: Valg av møteleder samt to til å undertegne protokollen

Vedtak: Valg av møteleder ble Mary-Anne Grimsøen, Fyri Forvaltning, Trond Åge Østenstad og Truls Wergeland ble valgt til å undertegne protokollen.

D: Valg av protokollfører

Vedtak: Mary-Anne Grimsøen, Fyri Forvaltning ble valgt som protokollfører.

E: Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter (Se vedlegg 1)

Antall møtende, 13/18 seksjoner var representert. Ingen seksjoner var representert ved fullmakt.

SAKER:

F: Årsregnskap 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

G: Budsjett 2025

Vedtak: Budsjett for første fulle driftsår ble godkjent for 2025 på ekstraordinært årsmøte 22 januar 2025. Styrelsen informerte i dag om at felleskostnader kommer å høyes fra juli måned, nye felleskostnader blir 2.000 per måned.

H: Innkomne saker

Vedtak: Ingen til dette møtet

I: **Valg av styremedlemmer, varamedlemmer**

Vedtak: Ingen til dette møtet da styrelse ble valg ved ekstraordinært årsmøte 22 januar 2025.

BankID Signing
Mary-Anne Grimsøen
2025-05-12

BankID Signing
Trond Åge Østenstad
2025-05-12

BankID Signing
Truls Wegeland
2025-05-14

J: Styrehonorar

Vedtak: Det er satt av 10 000 til styrehonorar i budsjettet for 2025, styrelsen fordeler dette innfor neste årsmøte.

Oppfølging fra ekstraordinært årsmøte

Det var ønskemål om en felles avtale på varmtvannstanker. Styreleder har sjekket opp dette og beboere i blokk B skal ha en årlig kontroll, første kontrollen kommer i oktober. Dette betales av beboerne selv og ikke av sameiet. Beboere i blokk C behøver ikke noen årskontroll.

Årsmøtet avsluttes

Protokollfører

_____

Mary-Anne Grimsøen, Fyri Forvaltning

Godkjenne Protokoll:

_____ _____

Trond Åge Østenstad **Truls Wergeland**



Fasade sørøst
1 : 100



Fasade Sørvest
1 : 100

Fasade Nordøst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk: | Tegningsnr.: E1 | Rev.:

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

Ark format: A2 | Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 10-manns

Prosjektadresse: Bjørnemyr - BKS2

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn: Fasader

Gnr:	Bnr:	Byggnr:	Etasje:

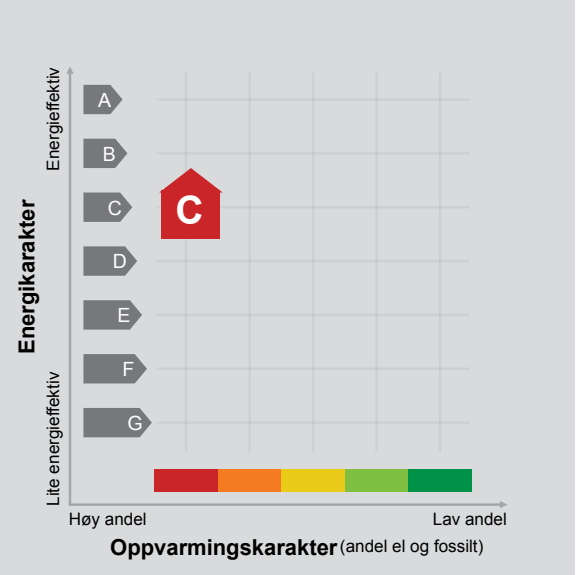
Dato:	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr.:
12.05.2022	HAAS	HAAS	3007

Målestokk: 1 : 100 | Tegningsnr.: E1 | Vedleggsnr:

28.09.2022 10:53:48

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnemyrkroken 40
Postnummer	1739
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1051
Bruksnummer	864
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301226530
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185191
Dato	29.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

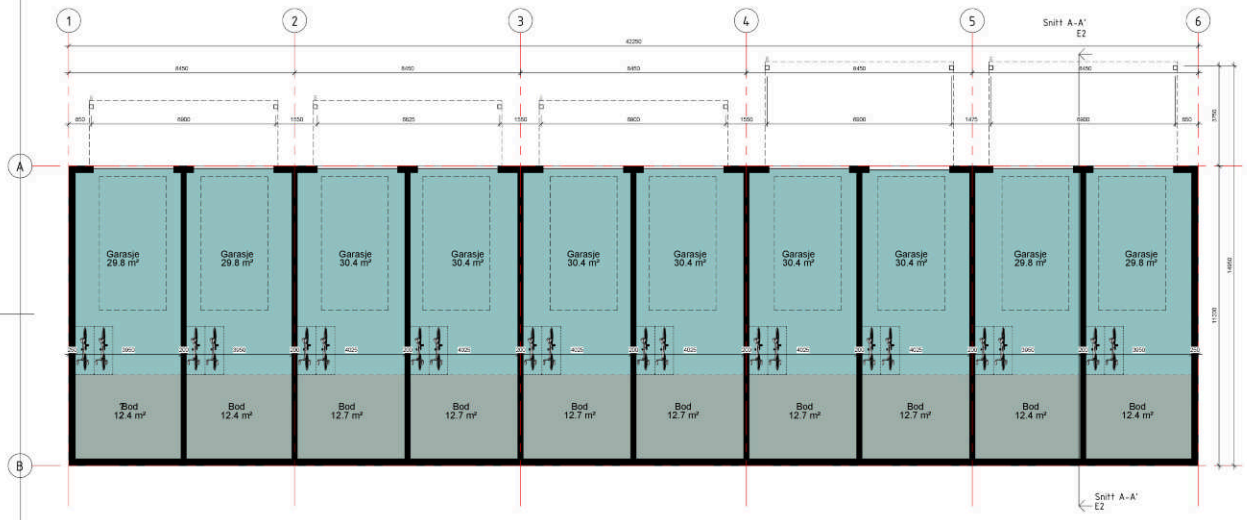
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
1	20.03.23	Tegnet inn sykkelplasser	OEJ	

Målestokk:
Tegningsnr.: E3
Rev.:

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

Ark format: A2
Tegningsstatus: Byggemelding

Prosjekt: Furuholmen 10-manns

Prosjektadresse: Bjørnemyr - BKS2

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS

Tegningsnavn: Planløsning P-kjeller

Grnr:	Rnr:	Byggnr:	Etasje:
			U

Dato:	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr.:
12.05.2022	HAAS	HAAS	3007

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggsnr.:
1 : 100	E3	

20.03.2023 10:29:13

Utskriftsdato: 25.08.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	864	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23616602	8	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

PRIVATMEGLEREN

Fyri Forvaltning
Torget 5
1707 SARPSBORG

Oppdragsnr.	Vår dato
193250169	25.08.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN
Hjemmelshaver(e):	Jon Lind
Eiendom:	gnr. 1051, bnr. 864, snr. 14 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

Thor-Martin Frøyland
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

Eiendomsmegler Thor-Martin Frøyland | +47 48 40 70 70 | thor-martin.froyland@privatmegleren.no

Kursiv Eiendomsmegling AS | Kalnesveien 5 | 1712 GRÅLUM

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1051, bnr. 864, snr. 14 i Sarpsborg
Adresse: Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN
Onr. 193250169

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 2 000

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold fellesarealer, forsikring, internett, forretningsfører, mm.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2 000

Utestående krav: 0 pr 26.08.2025

Forsikret i IF Polisenr SP6047977 Forfall 04.07 kvartalsfaktura Betalt 21 194

Andel felles gjeld kr. 0 pr 26.08.2025
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. 2 802 pr 31.12.2024
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

Felleskostnader ble justert 01.07

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

Eiendomsmegler Thor-Martin Frøyland | +47 48 40 70 70 | thor-martin.froyland@privatmegleren.no

Kursiv Eiendomsmegling AS | Kalnesveien 5 | 1712 GRÅLUM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 385 inkl. mva
Innhenting av opplysninger	Kr	4 375 inkl mva
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes på EHF til meglerforetak

Styreleder i sameiet

Navn:	Rune Øystein Eriksen
Adresse:	Bjørnemyrkroken 22
Telefon:	46415048
Fax:	
E-post:	

Send svar til: thor-martin.froyland@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 26.08.25 / Sarpsborg

Mathias B. Aslaksen

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Thor-Martin Frøyland | +47 48 40 70 70 | thor-martin.froyland@privatmegleren.no

Kursiv Eiendomsmegling AS | Kalnesveien 5 | 1712 GRÅLUM

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250169

Selger 1 navn
Jon Lind

Gateadresse
Bjørnemyrkroken 40

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 193250169

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

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: 193250169

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250169

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Lind	42047da67173377eb4599 34a6e0f72ce33a2be23	25.08.2025 15:21:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250169

- 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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.05.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.10.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/18	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	29.04.2024 29.04.2024	24/09377 24/00606	Tinglyst 25.05.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIND JON F180968*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bjørnemyrkroken 40 1739 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnemyrkroken 40	H0201	1051/864/0/14	86	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjørnemyrkroken 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1302 Hevingen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301226530		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	26.09.2024

1: Bygning 301226530: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 26.09.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1338
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1338
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1440
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1440
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	714
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.07.2023	17.07.2023
Endre bygningsdata	29.04.2024	29.04.2024
Endre bygningsdata	29.04.2024	29.04.2024
Midlertidig brukstillatelse	07.08.2024	09.08.2024
Ferdigattest	26.09.2024	26.09.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnemyrkroken 40	H0201	1051/864/0/14	86	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	5	446	0	446	480	0	480
H01	5	446	0	446	480	0	480
U01	0	446	0	446	480	0	480

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1051/864

Bruksnavn		Beregnet areal	2953.1
Etablert dato	06.07.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572114.05	624185.17		Ja	2953.1	

Vedlegg 2

Forslag til budsjett første fulle driftsår 2025	Pr år	Pr mnd	Pr bolig
Felleskostnader	399 600,00	33 300,00	1 850,00
Sum inntekter	**399 600,00**	**33 300,00**	**1 850,00**
Forretningsførsel	43 750,08	3 645,84	202,55
Forsikring	100 000,00	8 333,33	462,96
Bredbånd Altibox flex S	80 000,00	6 666,67	370,37
Vedlikehold utearealer	30 000,00	2 500,00	138,89
Vedlikehold bygninger	30 000,00	2 500,00	138,89
Strøm fellesarealer	5 000,00	416,67	23,15
Leie datasyste PowerOffice	4 000,00	333,33	18,52
Kontingent Huseierne	2 130,00	177,50	9,86
Bankgebyr Handelsbanken	2 500,00	208,33	11,57
Andre driftskostnader	20 000,00	1 666,67	92,59
Styrehonorar	10 000,00	833,33	46,30
Avsetning fremtidig vedlikehold	50 000,00	4 166,67	231,48
Sum kostnader	**377 380,08**	**31 448,34**	**1 747,13**
Overskudd til å styrke likviditet	**22 219,92**	**1 851,66**	**102,87**



Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev:
	E5	

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev:
	E5	

KAMPERHAUG

HALVORSEN ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

Ark format	Tegningsstatus
A2	Byggemelding

Prosjekt:
Furuholmen 10-manns

Prosjektadresse:
Bjømemyr - BKS2

Tiltakshaver:
Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsnavn:
Planløsning Etg. 2

Gnr:	Bnr:	Byggnr:	Etasje
			2

Dato	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr:
12.05.2022	HAAS	HAAS	3007

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedleggsnr:
1 : 100	E5	

21.09.2022 09:29:07

Årsregnskap for

SAMEIET BJØRNEMYR 1.3

933773353

Regnskapsår
23.05.2024 - 31.12.2024

SAMEIET BJØRNEMYR 1.3
933 773 353

Resultatregnskap

	Note	23.05 - 31.12.2024
Driftsinntekter		
Annen driftsinntekt	1	109 046
Sum driftsinntekter		**109 046**
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	2	-39 863
Sum driftskostnader		**-39 863**
Driftsresultat		**69 184**
Finansinntekter		
Annen renteinntekt		22
Sum finansinntekter		**22**
Netto finans		**22**
Årsresultat		**69 206**
Overføringer		
Annen egenkapital		69 206
Sum overføringer		**69 206**

SAMEIET BJØRNEMYR 1.3
933 773 353

Balanse

	Note	31.12.2024
EIENDELER		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		30 196
Andre kortsiktige fordringer		23 760
Sum fordringer		**53 956**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**50 448**
Sum omløpsmidler		**104 405**
SUM EIENDELER		**104 405**

Balanse

	Note	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3	40 000
Sum opptjent egenkapital		**40 000**
Sum egenkapital		**40 000**
Gjeld		
Avsetning og forpliktelser		
Andre avsetninger for forpliktelser	4	29 206
Sum avsetning for forpliktelser		**29 206**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		23 760
Annen kortsiktig gjeld		11 439
Sum kortsiktig gjeld		**35 199**
Sum gjeld		**64 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 405**

KLAVESTADHAUGEN, 23.04.2025

Rune Øystein Eriksen
styrets leder

Bente Gro Dahlen Skaarberg
styremedlem

Kjersti Irene Karlsen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Spesifikasjon av driftsinntekter

	23.05 - 31.12.2024
Felleskostnader	-69 046
Oppstartskapital	-40 000
Sum annen driftskostnad	**-109 046**

Note 2 - Spesifikasjon av driftskostnader

	23.05 - 31.12.2024
Forretningsførerhonorar	15 313
Internett	11 439
Forsikringspremie	12 856
Bankgebyr	255
Sum andre driftskostnader	**39 863**

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Årsresultat	69 206	69 206
Andre endringer	-29 206	-29 206
Egenkapital 31.12.2024	**40 000**	**40 000**

Note 4 - Avsetning for andre forpliktelser

	23.05 - 31.12.2024
Vedlikeholdsfond	-29 206
Avsetning for andre forpliktelser	**-29 206**

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/864		
Utskriftsdato	25.08.2025	**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

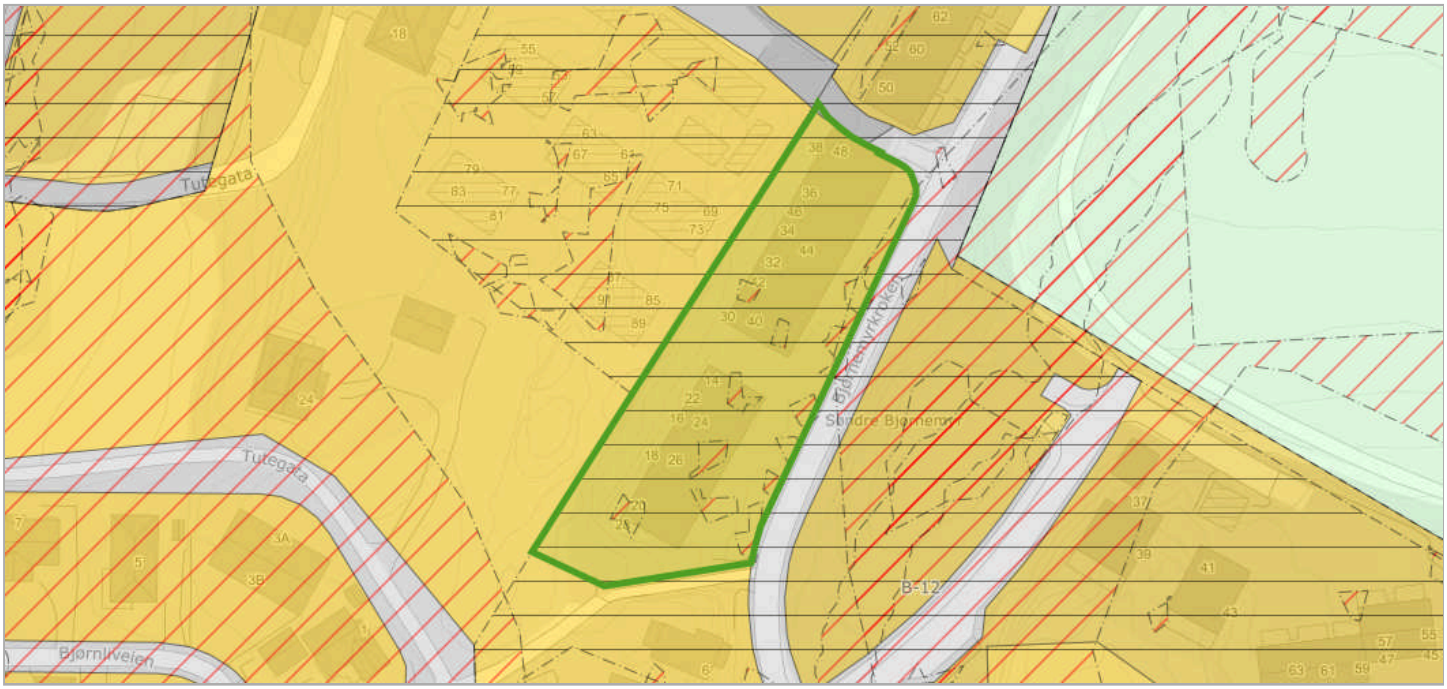
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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

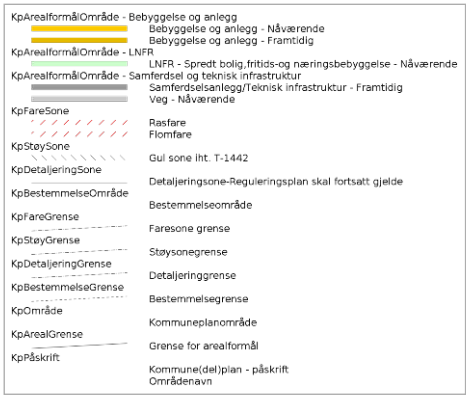
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(2) Framtidig	(2001) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Bestemmelseområde

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

Detaljeringssone

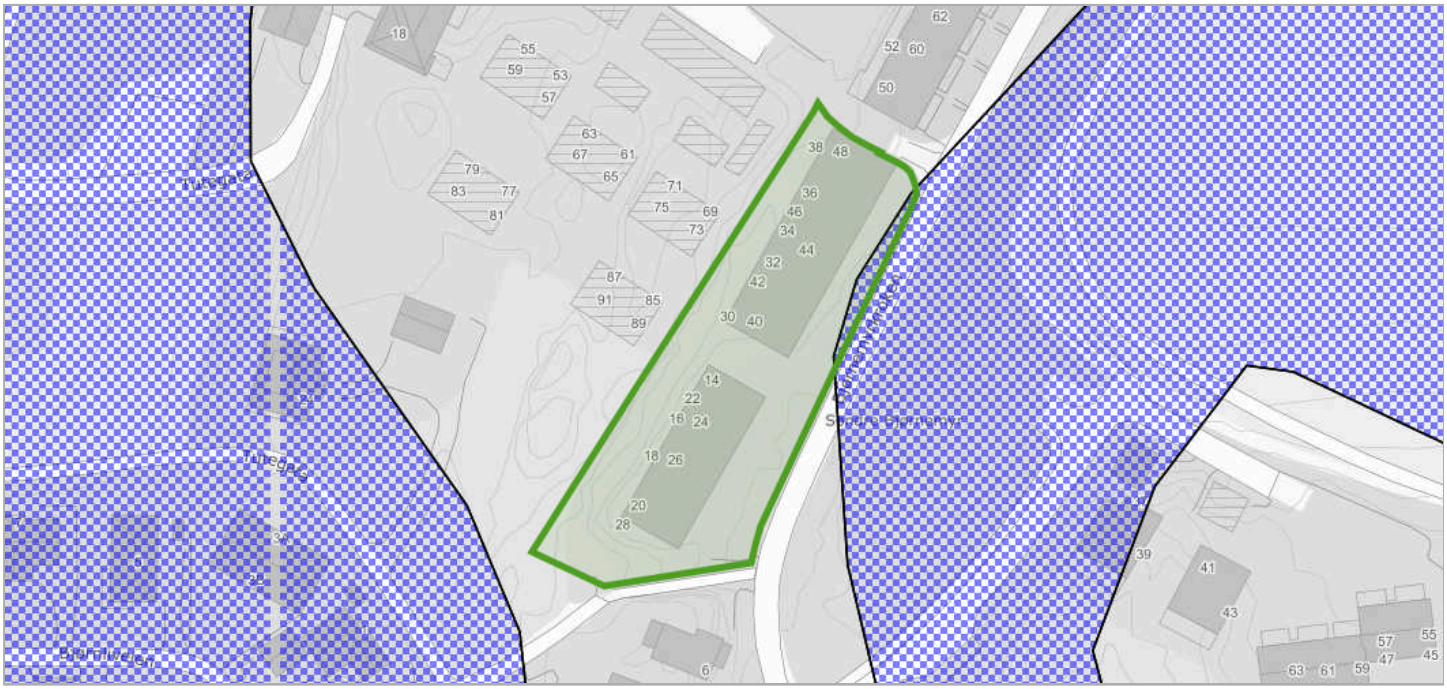
Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	27041

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	13
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

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

- Svært stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang sykkelveg
- Annen veggrunn teknisk
- Annen veggrunn grøntareal
- Parkering

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse frittliggende
- Boligbebyggelse konsentrert
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

RpSikringSone
- Frisikt

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

RpPåskrift
- Feltnavn
- Areal
- Utnytting
- Bredde
- Plantilbehør
- Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27041	Bjørnemyr	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27041)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
f_BKS2	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

f_BLK2	(1610) Lekeplass
f_SVT19	(2018) Annen veggrunn - tekniske anlegg

Kvittering for levert ordre: 1064908

Oppdragsnummer: 193250169
Matrikkel: 3105/1051/864/0/14
Adresse: Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN
Ordre bestilt: 2025-08-25 07:56:53
Ordre ferdig: 2025-09-01 06:50:20

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	3846,-
Bygningstegninger	182,-
Total	4028,-

Utskriftsdato: 25.08.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	864	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 843,00 kr
Renovasjon	1 373,75 kr
Vann	2 089,84 kr
Sum	**6 306,59 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**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4110.00	1/1	0 %	4 110,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2346700 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 448,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	27 m3	24.78	1/1	0 %	669,13 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	27 m3	41.33	1/1	0 %	1 115,94 kr
					Sum	**19 320,27 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, selveier
Bjørnemyrkroken 40
1739 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 17/09/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1051, Bnr: 864
Hjemmelshaver:	Jon Lind
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2024
Tomt:	Felles 2953,1 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jon Lind
Befaringsdato:	05.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Skrående tomt med asfaltert vei og parkeringsplass. Noe varierende beplantning, fjell og naturlig vegetasjon. Støttemurer og trapper i terrenget. Pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng med underetasje som utgjør garasjer/boder. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2023. Ytterdør av samme alder. Pulttak konstruert i tre og tekket med sveiset takbelegg. Parapetvegger på 3 sider av taket. Leiligheten ligger i bygningens 2.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og med lite bruksslitasje. Det er påvist punktvise tørkesprekker i overflater, hjørner og listefrie overganger, samt behov for justering av enkelte vinduer og dører.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme ytterst i entré, på bad og i teknisk bod.
-Annen elektrisk oppvarming.
-Mulighet for tilkobling av ildsted

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler installert
-Brannslukkingsapparat plassert i stuen

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra sameiet
Tinglyst seksjonering
Boligens FDV-dokumentasjon
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ/GANG 9,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM HØYRE 9,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VENSTRE 11,8m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED STUE 8,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 5,6m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK BOD/VASKEROM 3,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 34,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

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.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

2000 kr. pr. md

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 2.etg	87			27	87	
Garasje u.etg		42				42
SUM BYGNING	87	42		27	87	42
SUM BRA	129					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETASJE: entré/gang, 3 soverom, bad, teknisk bod/vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,23-2,87 meter.

TBA:
-Tegninger av boligen viser at del av svalgang på inngangssiden er privat uteplass for leiligheten, men har ikke klar fysisk avgrensing og er ikke medregnet i TBA i denne rapporten. Tegningen viser 38,1m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Vekslende vær på befaring, dels regn. Bolig bebodd og møblert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TEKNISK ROM MED VASKEMASKIN:
-Rommets hovedfunksjon er ikke vaskerom og dette er derfor ikke vurdert som et våtrom. Gulvet har sluk og tegn til vanntett gulv som lekkasjesikring for blant annet vaskemaskin. Det er ikke et krav at vaskemaskin plasseres i våtrom. Et rom som er tiltenkt plassering av vaskemaskin, blir dermed ikke nødvendigvis et vaskerom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jon Lind, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

17/09/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med glassdør til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet.

-Fliser og fuger fremstår hovedsakelig uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør og membran har oppkant på minst 15mm ved dør. Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne og det ble ikke målt motfall på øvrig del av gulv. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som oppfylt.

Merknader:
-Mykfuge har sprukket litt ved høyskapet.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Våtrommet er fra 2024 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll utført av Wallentin AS. Kontrollbevis er fremvist.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

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

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår funksjonelt og med lite bruksslitasje.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje.

Merknader:
-Stedvis oppsprekking på malte overflater, i hjørner og i listefrie overganger. Dette kommer som oftest av tørk og krymp i bakenforliggende konstruksjon og overflatebehandling kan påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2023. Ytterdør med 2-lags glass av samme alder.

Merknader:
-Ytterdør, balkongdør, vindu på det største soverommet og det minste vinduet på kjøkken tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering slik at overflatebehandling ikke skrapes bort og reduserer motstandsdyktighet mot vann.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 27m²:
Utgang fra stue til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekran er plassert og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut i rom med sluk.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra byggeår. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod. Avtrekk fra bad, teknisk bod og kjøkken. Tilførsel av luft til øvrige rom.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap, automatsikringer og hovedsakelig skjult anlegg som er uforandret siden byggeåret.13 kurser inkludert hovedbryter og overspenningsvern. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Ny installasjon i bolig. Utført av Installatøren Fredrikstad AS.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Timannsbolig - Bjørnemyrkroken 30-48. Datert 26.09.2024.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

-Stedvis oppsprekking på malte overflater, i hjørner og i listefrie overganger. Dette kommer som oftest av tørk og krymp i bakenforliggende konstruksjon og overflatebehandling kan påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Ytterdør, balkongdør, vindu på det største soverommet og det minste vinduet på kjøkken tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering slik at overflatebehandling ikke skrapes bort og reduserer motstandsdyktighet mot vann.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Thor-Martin Frøyland 193250169
Vår referanse: 3815783/26964386
Bestilling: C3 2025-08-26 (6) 75

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1465390	200	23.5.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1051	864	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614753023
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
898130282	KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS		Rokkeveien 41, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3105	1051	864

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3105	1051	864	0	1	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	2	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	3	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	4	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	5	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	6	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	7	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	8	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	9	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	10	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	11	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	12	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	13	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	14	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	15	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	16	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	17	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	1051	864	0	18	1 / 18	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1465390 Tinglyst: 23.05.2024
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1465390/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:18

Melding til tinglysing



Side 2 av 2

29.04.2024 10:14

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	CATHRINE ELTON

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	
KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS	898130282	truls@kamperhaug.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
ROKKEVEIEN 41	1743	KLAVESTADHAUGEN	93413076

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3105	SARPSBORG	1051	864	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898130282	KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING 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
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
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	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37				49							
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38				50							
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39				51							
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40				52							
5	B	1	B	17	B	1	B	29				41				53							
6	B	1	B	18	B	1	B	30				42				54							
7	B	1	B	19				31				43				55							
8	B	1	B	20				32				44				56							
9	B	1	B	21				33				45				57							
10	B	1	B	22				34				46				58							
11	B	1	B	23				35				47				59							
12	B	1	B	24				36				48				60							
Sum tellere:		18				Nevner =		18															

Dato	Innsenderens underskrift
15.9.24	

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

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 eiendommen

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
15.4.24	

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

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
Sarpsborg 15.4.24		LASSE FOSBY Daglig leder. Kamperhaug Boligutvikling AS
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

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.
~~3008~~ 3105	SARPSBORG	1051	864	

Dato	Underskrift	Stempel
29/4-24	Cathrine Elton	Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363

Dato	Innsenderens underskrift
15.4.24	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

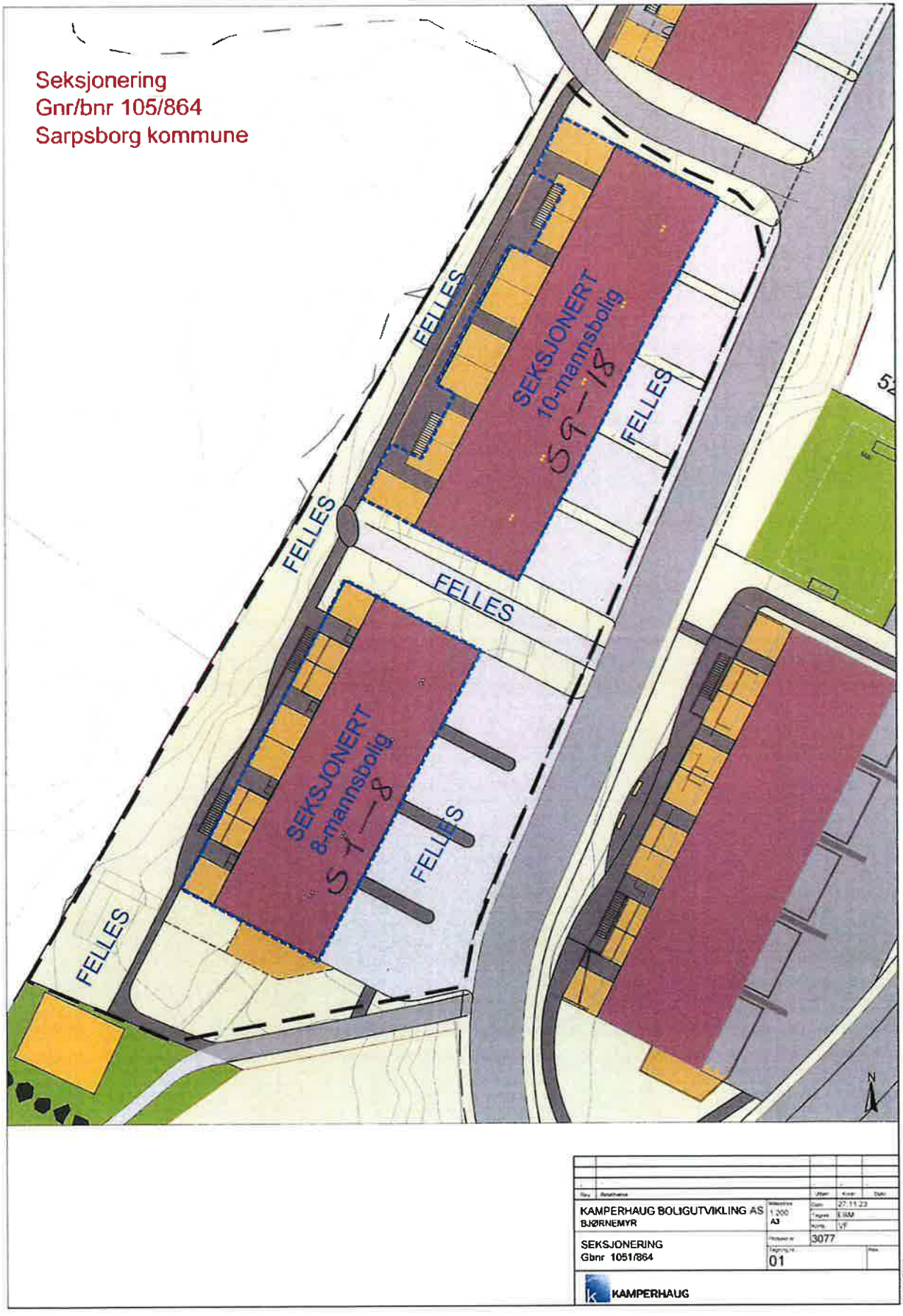
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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	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 tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
15.4.24	Linus Holm


Seksjonering
Gnr/bnr 105/864
Sarpsborg kommune
SEKSJONERT
10-mannsbolig
S1-18
SEKSJONERT
8-mannsbolig
S1-8
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
N
KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
BJØRNEMYR
1:200
A3
27.11.23
EBM
VF
3077
SEKSJONERING
Gbnr 1051/864
01
KAMPERHAUG
01.03.2018 14:48:26

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1465390/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:18
Kartverket

Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

20.04.2023 12:25:24

KAMPERHAUG

HALVORSEN

mail: morten@svenehalvorsen.no
ole.einar@svenehalvorsen.no

Ansvarlig av: HAAS
Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Furuholmen 8-manns
Prosjektadresse: Bjørnemyr - BKS2, SØP

Tegningsnavn: Planløsning Etg. 2

Areal og mål må ansees som veiledende

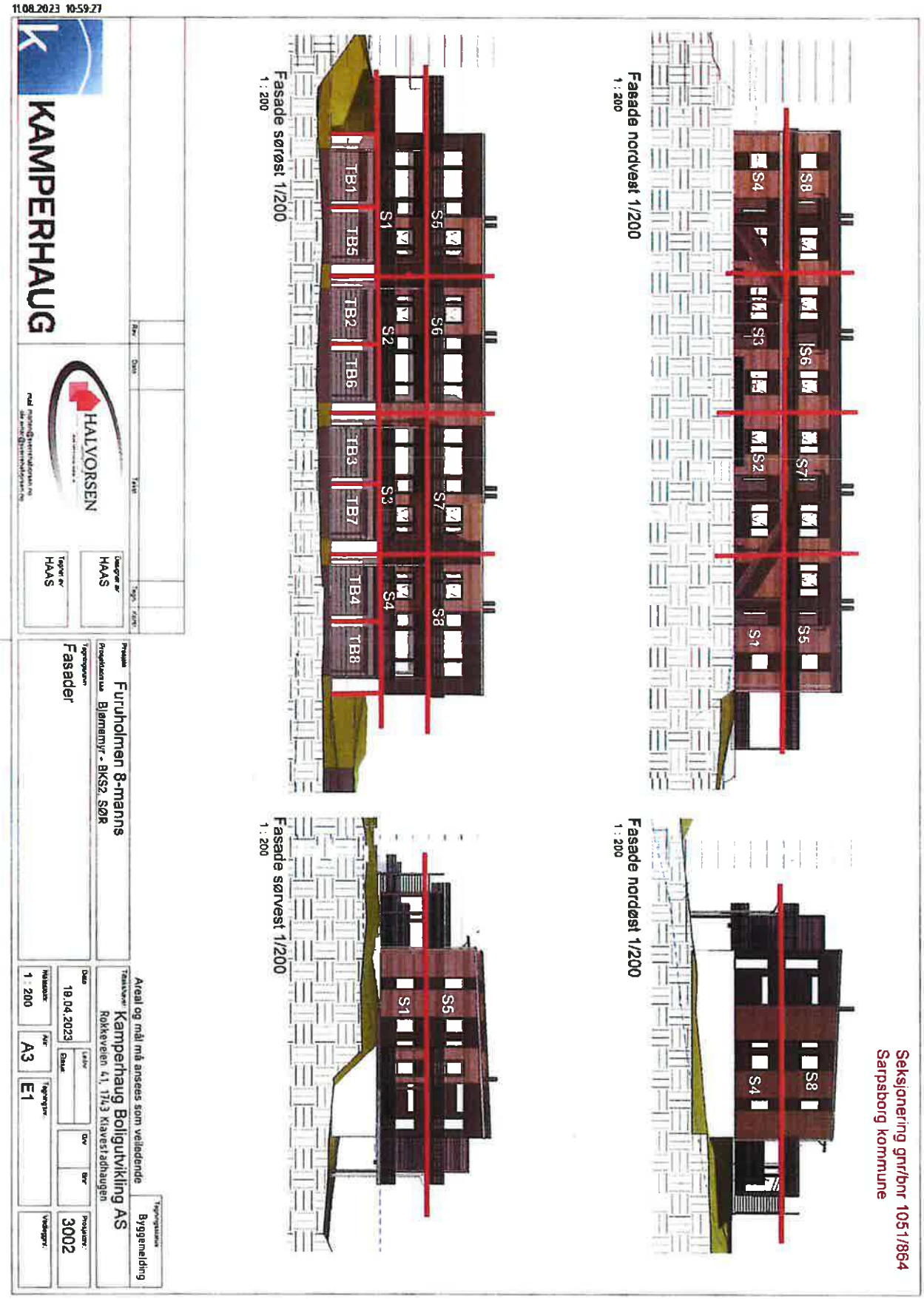
Tegningsstatus: Byggemelding

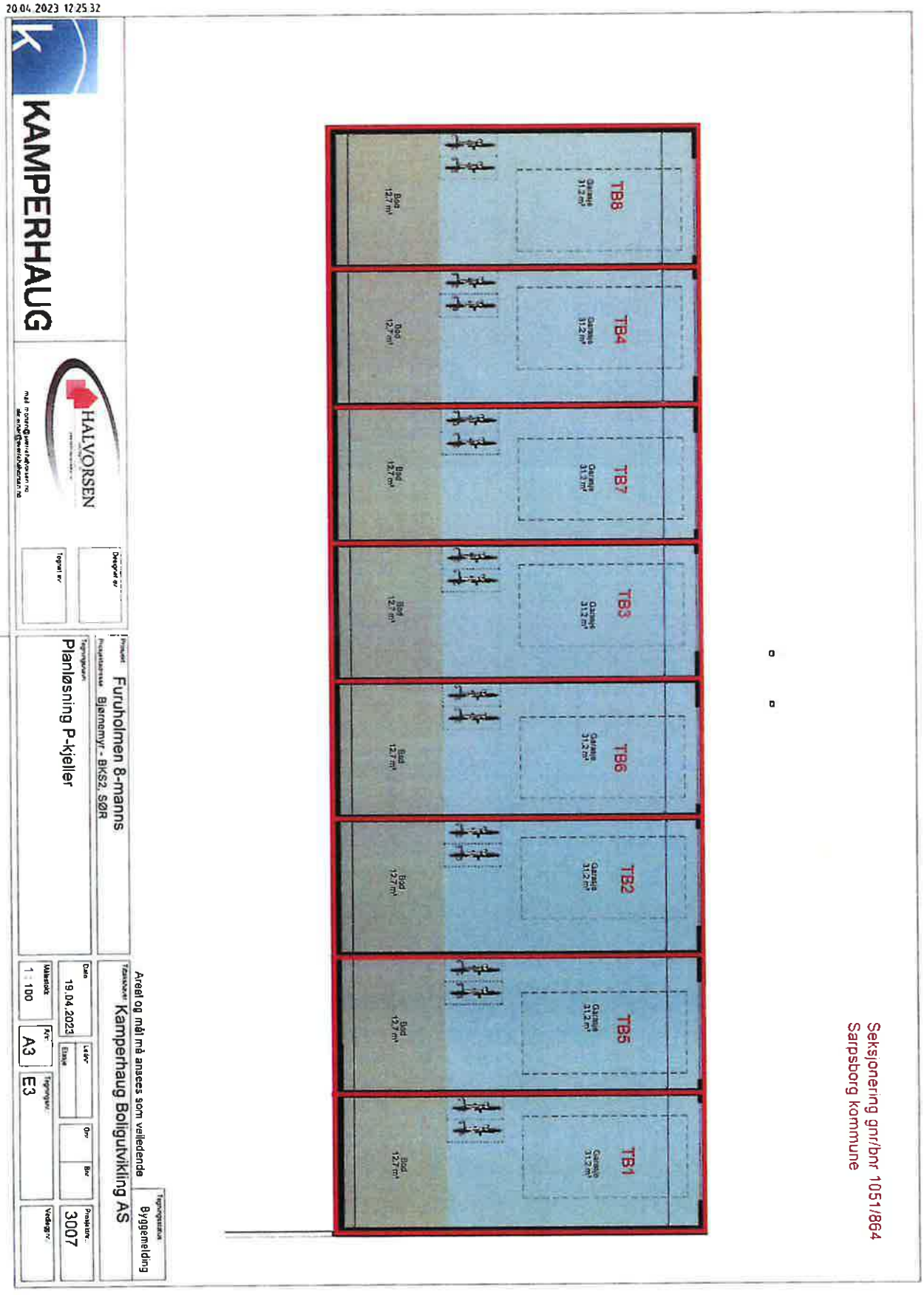
Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Dato	Leilnr.	Etasje	Gnr.	Bnr.	Prosjektnr.
19.04.2023		2			3007

Målestokk	Ark	Tegningsnr.	Vedlegg nr.
1 : 100	A3	E5	


20.04.2023 12:25:22
KAMPERHAUG
HALVORSEN
Tegnet av HAAS
Kontr. HAAS
Prosjekt Furuholmen 8-manns
Prosjektadresse Bjørnemyr - BKS2, SØR
Tegningsnavn Planløsning Etg. 1
Tiltakshaver Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen
Tegningskategori Byggemelding
Dato 19.04.2023
Etasje 1
Prosjektnr. 3007
Målestokk 1 : 100
Ark A3
Tegningsnr. E4
Arealer og mål må anses som veiledende
S4
S3
S2
S1
TB4
TB3
TB2
TB1
Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune


11.08.2023 10:59:27
KAMPERHAUG
HALVORSEN
Fasade nordvest 1/200
1 : 200
Fasade nordøst 1/200
1 : 200
Fasade sørøst 1/200
1 : 200
Fasade sørvest 1/200
1 : 200
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
TB1
TB2
TB3
TB4
TB5
TB6
TB7
TB8
Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune
Furuholmen 8-manns
Bjørnamyr - BKS2, SØR
Fasader
Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen
Byggemelding
Areal og mål må anses som veiledende
1 : 200
A3
E1
19.04.2023
3002


20.04.2023 12:25:32
KAMPERHAUG
HALVORSEN
Furuholmen 8-manns
Bjørnemyr - BKS2, SØR
Planløsning P-kjeller
Kamperhaug Boligutvikling AS
Byggemelding
19.04.2023
1 : 100
A3
E3
3007
Arael og mål må anaees som veiledende
Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune
TB8
TB4
TB7
TB3
TB6
TB2
TB5
TB1
Bod 12,7 m²
Garasje 31,2 m²


TB18
TB17
TB16
TB15
TB14
TB13
TB12
TB11
FELLES
S18
S17
S16
S15
S14
Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune
KAMPERHAUG
HALVORSEN
Bjørnemyr - BKS2
Funuhjørnen 10-manns
Kamperhaug Boligutvikling AS
Planløsning Etg. 2
A2
Byggemelding
12.05.2022
HAAS
3007
E5
2



Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune

1:50	
E4	

KAMPERHAUG

HALVORSEN

1:50	
E4	

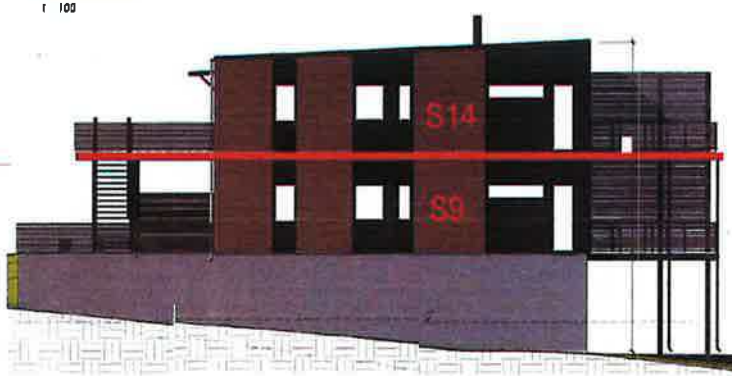
Prosjekt	Furuholmen 10-manns
Prosjektnr.	Bjørnemyr - BKS2
Tegningsnr.	A2
Tegningstype	Byggemelding
Tegningsnavn	Plantegning Etg. 1
Tegningsnr.	
Rev.	
Dato	12.05.2022
Tegnet av	HÅAS
Kontrollert av	HÅAS
Side	1
Antall sider	3007
Målestokk	1 : 100
Format	E4

Kamperhaug Boligutvikling AS
Rosteveien 41, 1743 Klavestadhaugen

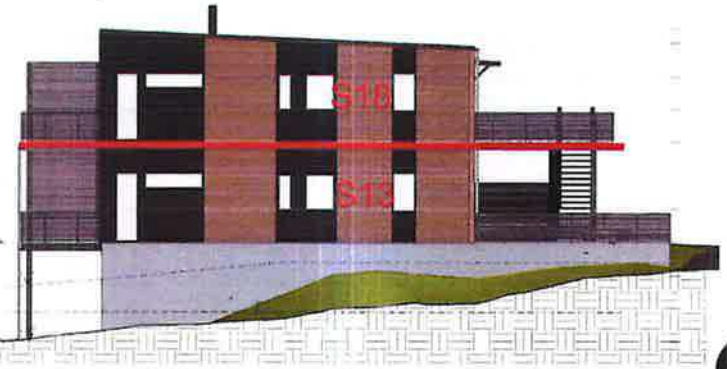
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1465390/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:18
Kartverket



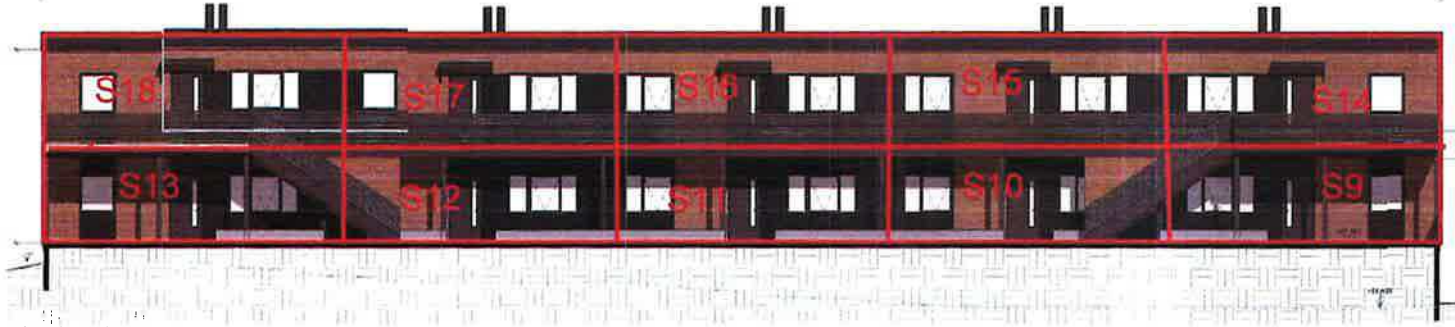
Fasade sørøst
1 : 100



Fasade Sørvest
1 : 100



Fasade Nordøst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100

E1

Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune

HALVORSEN

A2 | Byggemelding

Furuholmen 10-manns

Bjørnemyr - BKS2

Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Fasader

12.05.2022 | HAAS | HAAS | 3007

1 : 100 | E1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1465390/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:18

Seksjonering gnr/bnr 1051/864
Sarpsborg kommune



E3

KAMPERHAUG

HALVORSEN

A2 | Byggemelding

Furuholmen 10-manns

Bjørnemyr - BKS2

Kamperhaug Boligutvikling AS

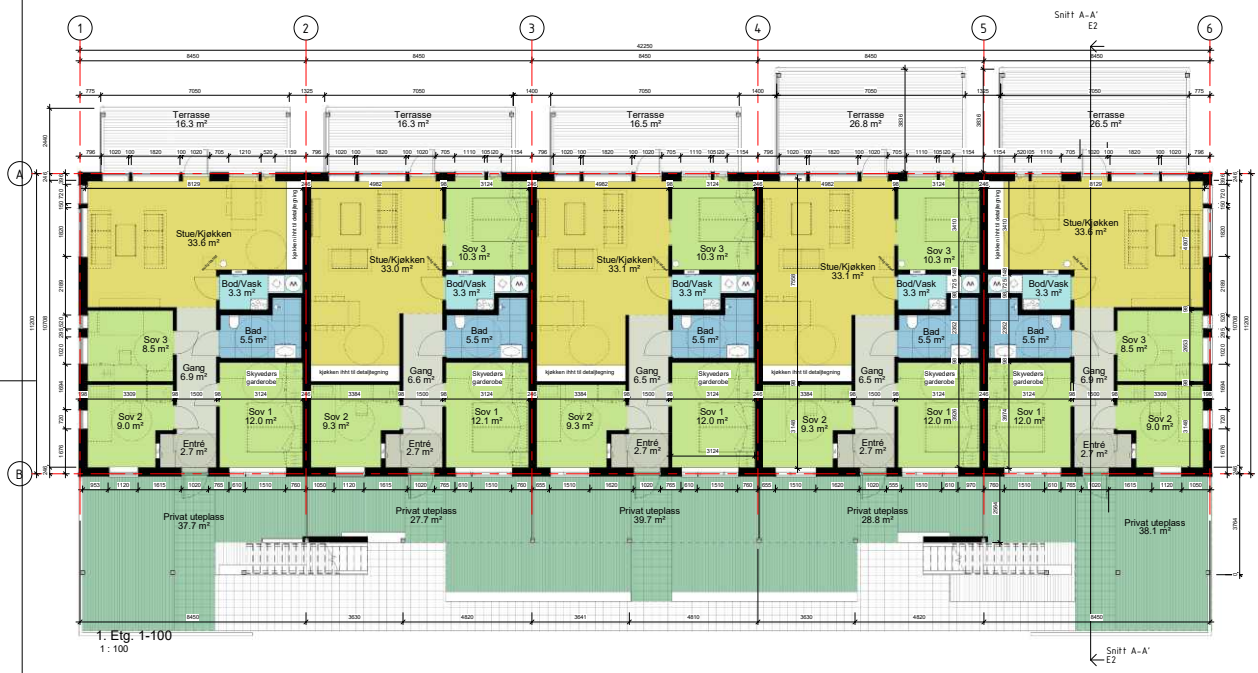
Planløsning P-kjeller

U

12.05.2022 | HAAS | HAAS | 3007

1 : 100 | E3

Side 15 av 15



1. Etg. 1-100
1 : 100

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:50	E4	

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:50	E4	

KAMPERHAUG

HALVORSEN
ARKITEKTER AS
www.halvorsenarkitekter.no

Ark format:	Tegningsstatus:
A2	Byggemelding

Prosjekt:
Furuholmen 10-manns

Prosjektadresse:
Bjørnemyr - BKS2

Tiltakshaver:
Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Tegningsinnhold:
Planløsning Etg. 1

Gnr:	Bnr:	Byggnr:	Etasje:
			1

Dato:	Tegnet av:	Designet av:	Prosjektnr.:
12.05.2022	HAAS	HAAS	3007

Målestokk:	Tegningsnr.:	Vedlegg nr:
1 : 100	E4	

21.09.2022 09:28:12

Sarpsborg kommune

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

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

Melding om administrativt vedtak

WALLENTIN AS
Bredmyra 4
1739 BORGENHAUGEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-24/01026-11	26.09.2024

Ferdigattest er gitt - Timannsbolig - Bjørnemyrkroken 30-48

Eiendom (gnr/bnr):	1051 / 864
Ansvarlig søker:	WALLENTIN AS
Tiltakshaver:	KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for timannsbolig. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Saksopplysninger

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak datert 06.07.2023 (dok. nr. 22/24956-6). Midlertidig brukstillatelse ble gitt 07.08.2024.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 25.09.2024. Gjennomføringsplan datert 25.09.2024 med versjonsnr. 8 (dok. BYGG-24/01026-10) legges til grunn.

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

Klageadgang

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

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

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

Med hilsen

Frode Hauge
Rådgiver, team byggesak
tlf. 415 30 237

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRNEMYR 1.3

Vedtatt på årsmøte 24.6.2024.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet Bjørnemyr 1.3 (heretter sameiet) omfatter gnr 1051 bnr 864 i Sarpsborg kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 18 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven, jfr. § 25 tredje ledd.

Den enkelte sameier har ansvar for drift og vedlikehold av det seksjonerte uteområdet på bakkeplan som er avsatt til eksklusiv bruk, herunder også ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med dette. Alle seksjonene i sameiet har hver sin eksklusive seksjonerte garasje i underetasjen, jfr. eierseksjonslovens § 25 (5).

<u>Seksjon 1</u>

Sameier i seksjonsnummer 1 gis en eksklusiv og ubetinget bruksrett til et tilleggsareal som er vedlagt disse vedtektene som Vedlegg A. Denne bruksretten er gitt for en periode på 30 år fra 1.8.2024 Tilleggsarealet er spesifisert med nøyaktige mål og grenser i Vedlegg A.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

§ 6. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Markterrasser, veranda og lignende som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til slik, omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, teknisk anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar. Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til bygningsforsikring, stell og vedlikehold av fellesarealer (som ikke er avsatt til eksklusiv bruk), herunder felles strøm, generelt vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.
Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon. Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av seksjonseierne direkte.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Sarpsborg kommune. I den grad kommunale utgifter faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter eierbrøken.

Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostander til drift og vedlikehold av felles privat vei- grønt- og lekeområder. Fellesområdene skal

være til fellesbruk for alle boligene innenfor reguleringsområdet. Eierandel til fellesområdet, herunder rett og plikt til drift og vedlikehold, er basert på lik fordeling mellom antall boenheter.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 9. REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-3 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. Årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Den ordinære årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon. Sameiermøte ledes av styreleder, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av styret.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1051/864/0/14
Adresse: Bjørnemyrkroken 40
Dato: 25.08.2025
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: 25.08.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	864	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14

BruksenhetId	6458633394	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	301226530	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

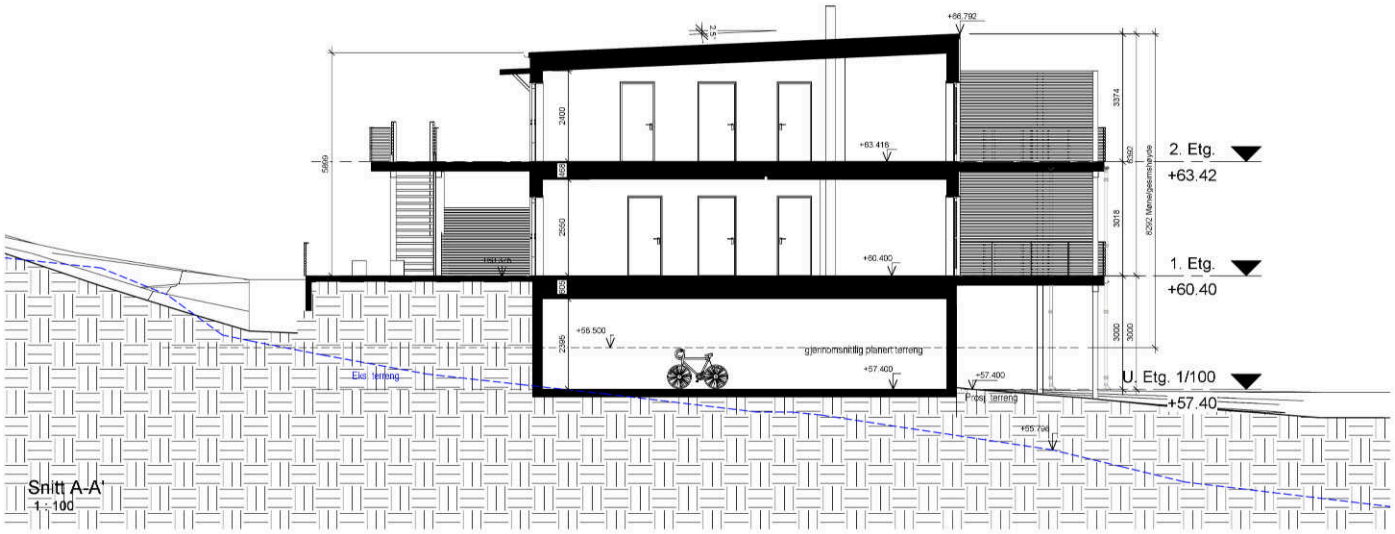
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6458633394

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.



Snitt A-A'
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
1	20.03.23	Endret kotehøyde	OEJ	

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: Byggemelding

KAMPERHAUG

HALVORSEN

mail: morten@sverrehalvorsen.no
ole.einar@sverrehalvorsen.no

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Furuholmen 10-manns
Prosjektadresse: Bjørnemyr - BKS2

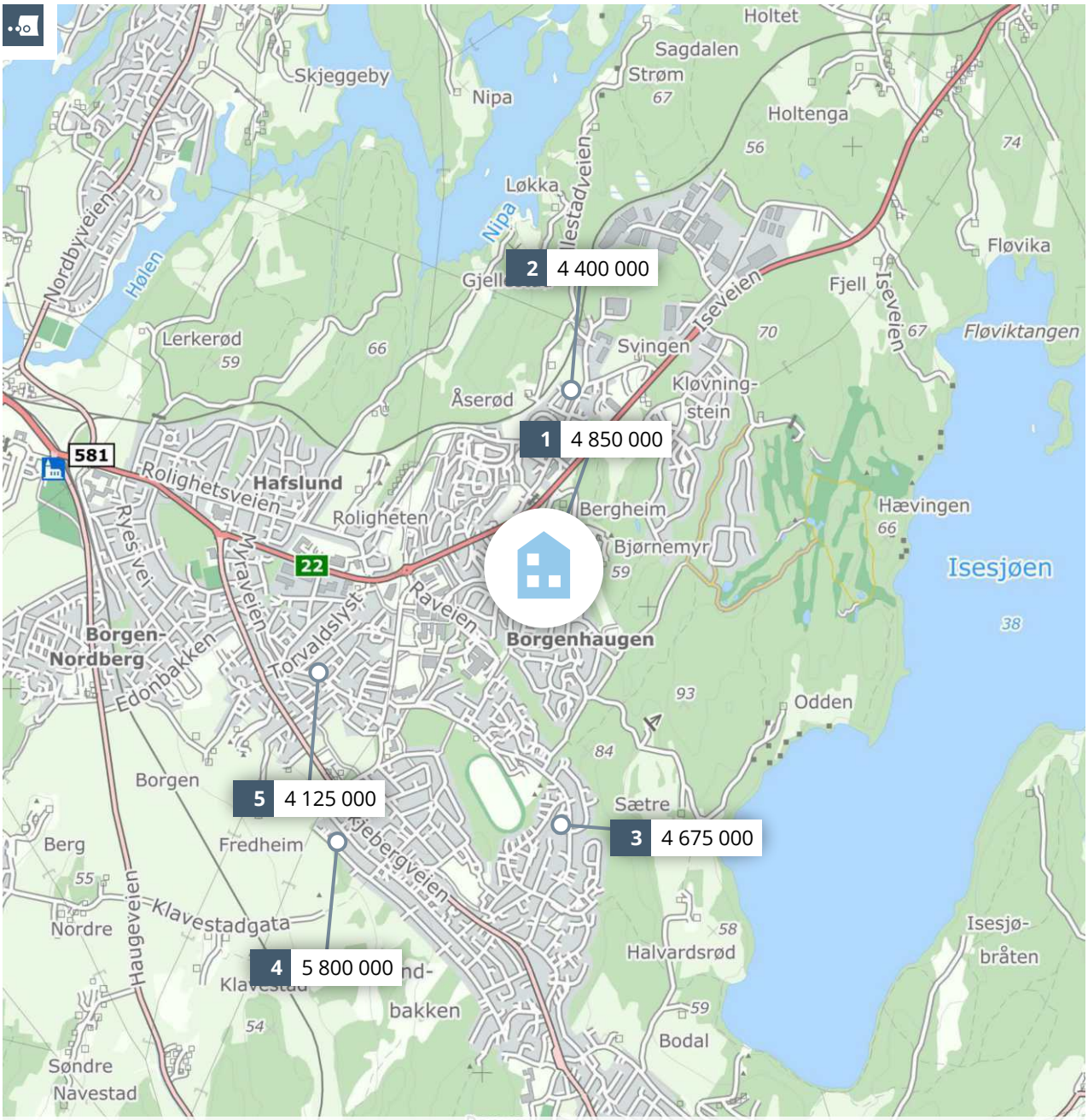
Tegningsnavn: Snitt A-A'

Tiltakshaver: Kamperhaug Boligutvikling AS
Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen

Dato	Leilnr.	Etasje	Gnr.	Bnr.	Prosjektnr.:
12.05.2022					3007

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A3	E2	

20.03.2023 11:02:14



Meglers verdivurdering

BJØRNEMYRKROKEN 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 25.08.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnemyrkroken 40, 1739 BORGENHAUGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 1051 BNR 864 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HEVINGEN

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	55 814
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnemyrkroken 56									
	86 m²	2022	1. etg	3 sov	19.07.2025	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**56 395**
2	Kroken 60									
	122 m²	2022	2. etg	3 sov	18.08.2025	4 450 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**36 066**
3	Kalaveien 57 D									
	132 m²	2022	820 m²	4 sov	01.05.2025	4 850 000	**4 675 000**	0	4 675 000	**35 417**
4	Nedre Langgate 46 B									
	154 m²	2021	484 m²	4 sov	10.06.2025	5 900 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**37 662**
5	Kalaveien 2 C									
	112 m²	2021	1 081 m²	3 sov	23.06.2025	4 200 000	**4 125 000**	0	4 125 000	**36 830**

Garasje på 44 kvm

1. etg: gang, soverom, soverom, soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.

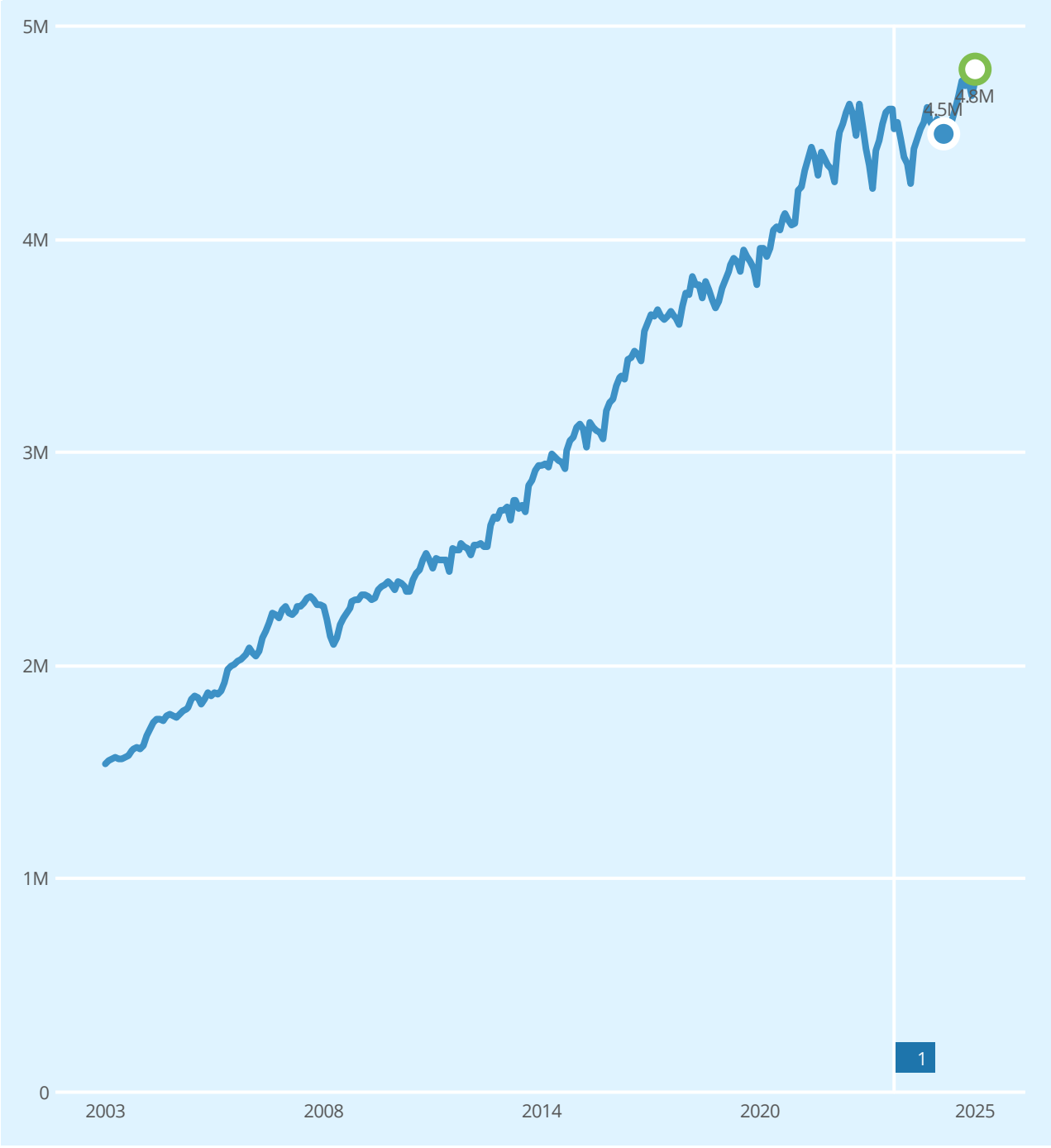
Pen og stilren leilighet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.10.2024		11.10.2024	-	4 495 000	-	4 495 000

Leiligheter til salgs i 1739 BORGENHAUGEN nå

12
leiligheter til salgs

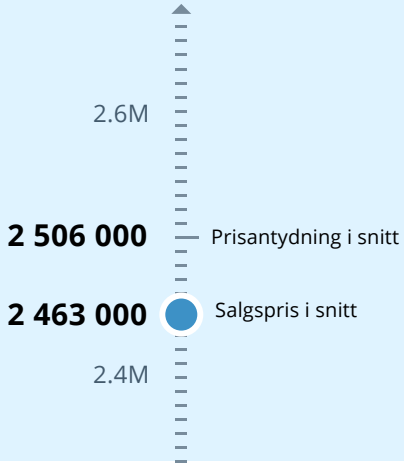


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Leiligheter solgt i 1739 BORGENHAUGEN siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

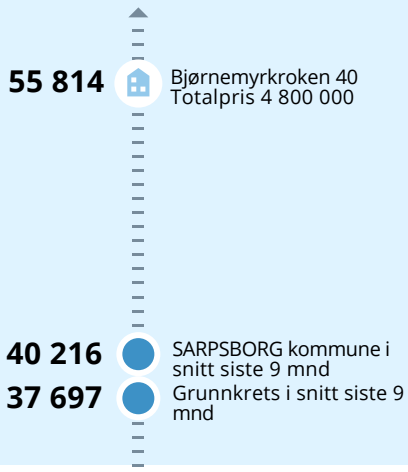


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Bjørnemyrkroken 40, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 864, Snr. 14, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250169

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
