NORDVIK

Bjørnstadtunet 49B

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjørnstadtunet 49B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
18 Om boligen
29 Egenerklæringsskjema
35 Vedlegg
53 Andre vedlegg
115 Kontaktinfo
118 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121 Forbrukerinformasjon om budgivning
122 Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 3-roms fra 2018 | Solrik terrasse på 14,5 kvm | Parkering med elbillader | Sentralt og familievennlig

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 760,-**
Totalpris	**3 595 891,-**
Fellesgjeld	**7 131,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 400,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og moderne 3-roms fra 2018 med flott beliggenhet i 2. etasje på Bjørnstad.

Bjørnstad er et populært område og ligger meget sentralt. Det er kort vei til butikker, sentrum, turområder, skoler og barnehager, Kalnes sykehus og påkjøringen til E6.

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom.
Utvendig sportsbod og privat parkeringsplass med lader

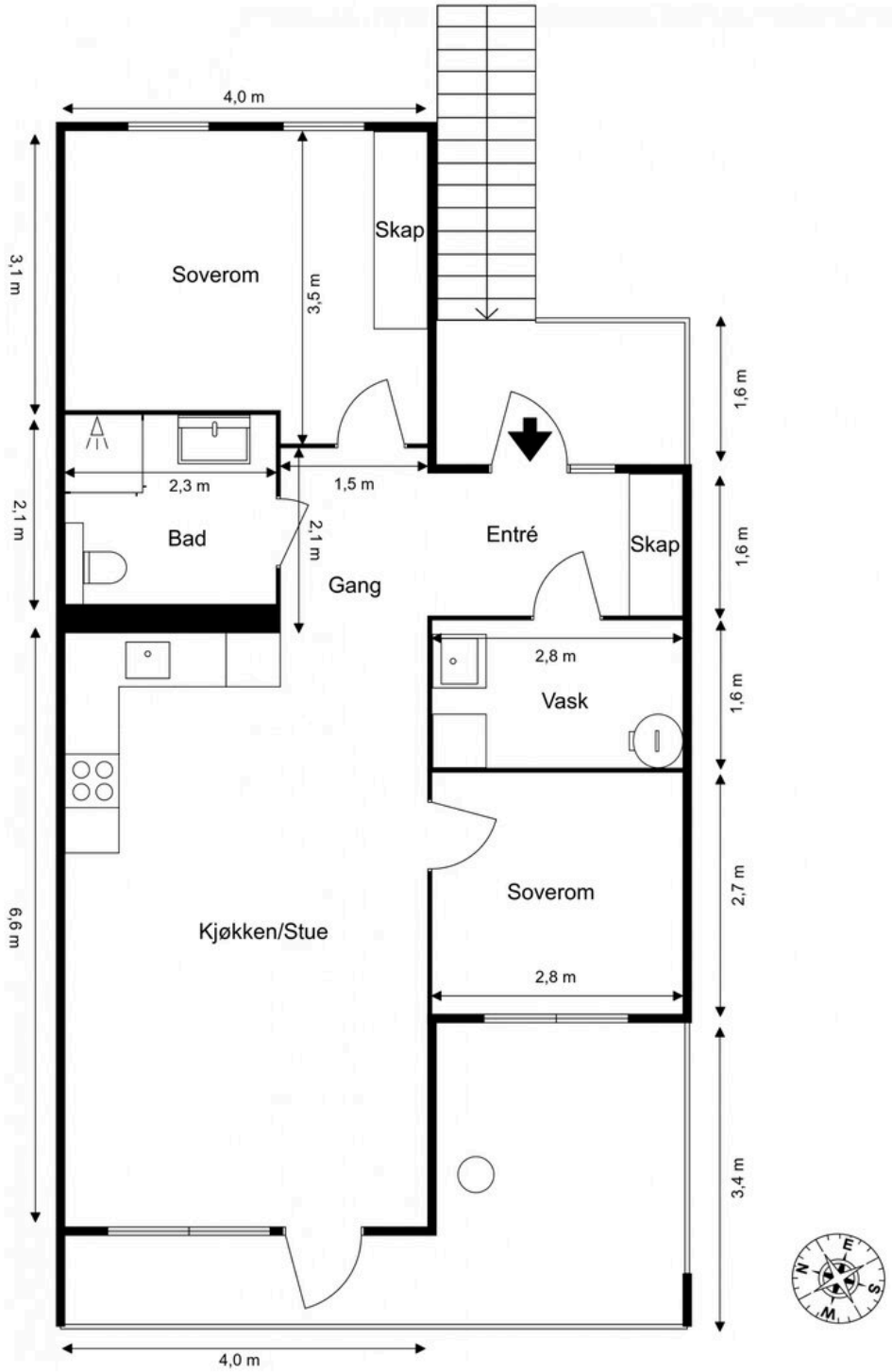
- Ny i 2018
- Lave felleskostnader
- Barnevennlig område
- Gjennomgående planløsning
- Parkeringsplass med elbillader
- Solrik terrasse på 14,5 kvm
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Pent bad og separat vaskerom
- 2 soverom
- God lagringsplass med utvendig bod
- Gulvvarme
- Nærhet til Grålum barne- og ungdomsskole
- Kort vei til Kalnes sykehus
- Enkel adkomst til E6

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

Bjørnstadtunet 49B

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt terrasse på 14,5 kvm med takoverbygg.





Terrassen er en fin forlengelse av stuen på varme dager.

Fra balkongen har man utsyn over rolige og grønne fellesområder.






HAPPY
HOME
























8kg

Til leiligheten følger en privat parkeringsplass med elbillader.





En utvendig sportsbod på 5 kvm gir ekstra lagringsplass.

Bjørnstadtunet er et etablert og familievennlig boligområde med lekeplasser og grøntarealer.










KUNDEPARKERING
P
KUNDER
Maks 2 timer
KIWI mini pris
7-23
BAKT POTET


GRÄLUM
BARNESKOLE
GRÄLUMHALLEN



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0368/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjørnstadtunet 49B, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047, bnr 261, snr 28 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Selger
Jorun Helene Won Skauen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
7 131,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 507 131,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
87 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 595 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 891,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entrè, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 14.5 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Frittstående utebod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som
målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Solforhold
Selger opplyser om at det er sol fra man står opp til man legger seg, unntatt vinterstid og ved overskyet vær.

Innhold
Primærrom:
2. etasje:
Vaskerom, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, entre.

Sekundærrom:
En utebod, på ca. 5 kvm til å sette fra seg sykler og andre eiendeler. Det er lagt inn strøm. Ligger lengst syd.

Standard
Stue og kjøkken:

- Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Rommet oppleves lyst og innbydende, og har en god romfølelse med takhøyde målt til ca. 2,46 meter. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 14,5 m² med takoverbygg, som fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet. Her ligger det godt til rette for både rolige kaffestunder, hyggelige måltider og sosiale sammenkomster i lune omgivelser.

Kjøkkenet er fra Aubo og ble montert i 2018. Innredningen har slette fronter, laminatbenkeplate, oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og praktisk, med en god løsning mot stuen som gjør det enkelt å være sosial under matlagingen.

Bad:
- Badet er praktisk utformet og har flislagte overflater, gulvvarme og en god størrelse. Rommet har en moderne og nøytral utførelse som passer godt inn med boligens øvrige uttrykk. Takhøyden på badet er målt til ca. 2,46 meter, noe som bidrar til en god romfølelse. Badet har en funksjonell løsning for daglig bruk og fremstår som et behagelig våtrom i boligen.

Vaskerom:
- Boligen har eget vaskerom, noe som gir en praktisk og ryddig hverdag. Separat vaskerom er en klar fordel, særlig for oppbevaring, klesvask og organisering av praktiske gjøremål uten at dette tar plass på bad eller kjøkken.

Soverom:
- Leiligheten har to soverom med gode bruksmuligheter. Hovedsoverommet gir god plass til seng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har en behagelig takhøyde, målt til ca. 2,46–2,47 meter, og planløsningen gjør boligen godt egnet for både par, små familier og de som ønsker et ekstra disponibelt rom.

Entré:
- Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har en praktisk plassering mot boligens øvrige rom. Fra entréen er det også utgang til en østvendt inngangsbalkong på ca. 4,5 m², som gir en hyggelig og funksjonell adkomstsone.

Balkong og uteplass:
- Den solrike balkongen på ca. 14,5 m² har adkomst fra stuen og takoverbygg, noe som gjør den anvendelig og lun. I tillegg har boligen en østvendt inngangsbalkong på ca. 4,5 m² med adkomst fra entréen. Dette gir boligen fine uteplasser på begge sider, med gode muligheter for både morgenkaffe og ettermiddags-/kveldssol.

Overflater:
- Etasjeskille er oppført som trebjelkelag.
- Gulv og etasjeskiller fremstår tilfredsstillende etter målinger i utvalgte rom.
- Takhøyde er målt til ca. 2,46 m i stue/kjøkken, bad og stort soverom.
- Takhøyde er målt til ca. 2,47 m i entré og lite soverom.
- Våtrom har gulv med sluk.
- Badet har gulvvarme.
- Kjøkken har slette overflater og laminatbenkeplate.
- Vinduer og balkongdør har trekarm og 3-lags glass fra 2018.

Tekniske installasjoner:
- Kjøkken har ventilator over koketopp med avtrekk til det fri.
- Avløpsrør av plast.
- Vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system.
- Fordelerskap er montert.
- Stoppekran er lett tilgjengelig og har tilfredsstillende funksjon.
- Sikringsskap fra 2018, plassert i vaskerom.
- Termostat på bad er byttet i 2026, ifølge selger.
- Gulvvarme på bad.
- Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsutstyr iht. forskrift.
- Bygget har yttervegger av bindingsverk, kledd med fasadeplater/panel.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom / bad – overflate gulv:
Hva gjelder det: Gulv/fallforhold på bad.
Årsak: Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Det er målt 3 mm fall over 100 cm i lekkasjesonen. Mangelfulle fallforhold kan gi økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt.
Tiltak: Badet fungerer til dagens bruk med registrert avvik. Det kan vurderes å undersøke muligheten for å forlenge membran ved dør og etablere oppkant på minst 15 mm ved dør.

- Våtrom / bad – membran, tettesjikt og sluk:
Hva gjelder det: Høydeforskjell på vanntett sjikt/membran ved dørterskel.
Årsak: Det er avvik fra krav til høydeforskjell på vanntett

sjikt, som gjelder minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel. Det er målt 23 mm, noe som ikke er tilstrekkelig høyde.
Tiltak: Badet fungerer til dagens bruk med registrert avvik. Det kan vurderes å undersøke muligheten for å forlenge membran ved dør og etablere oppkant på minst 15 mm ved dør.

- Vaskerom – overflate vegg/himling:
Hva gjelder det: Overflater ved dør/karmlist på vaskerom.
Årsak: Det er påvist noe fuktmerker/krakkelering nederst på karmlist til dør.
Tiltak: Det anbefales å pusse/skrape av krakelert maling, male med egnet maling og etablere fug nederst på karmlist for å hindre fuktopptrengning.

- Vaskerom – membran, tettesjikt og sluk:
Hva gjelder det: Høydeforskjell på vanntett sjikt/membran ved dørterskel på vaskerom.
Årsak: Det er avvik fra krav til høydeforskjell på vanntett sjikt, minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel.
Tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere ved eventuell oppgradering/utbedring av vaskerommet.

- Ytterdør:
Hva gjelder det: Ytterdør med delvis glassfelt og sidefelt av glass.
Årsak: Ytterdøren tar i karm/terskel og trenger justering/utbedring for å opprettholde riktig funksjon. Avviket kan gi redusert funksjon, slitasje og utettheter som fører til trekk og varmetap.
Tiltak: Justering/utbedring av ytterdør anbefales for å opprettholde funksjon og redusere slitasje.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er fra 2018 og er plassert i vaskerom. Selger opplyser at termostat på bad er byttet i 2026. Det foreligger ikke samsvarserklæring på bytte av termostat. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skorstein over tak:
Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: Det anbefales kontroll av skorstein når forholdene ligger til rette for det.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Parkering
Det medfølger biloppstillingsplass med elbillader.
Det er satt opp skilter om reserverte plasser.

Modernisering og påkostninger
Det er satt inn to skyvedørsgarderobeskap.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. juli 2018

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja
Polisenummer: 90904840
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vis sameiet. Drenert parkeringsplass 2024

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Det ble utført rengjøring av ventilasjonssystemet. 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Garderobemannen har satt inn to skyvedørsgarderober. En på hovedsoverommet og
en i vindfanget/ gang Det ble forsøkt å montere en lås på hovedgarderobeskapet

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Det blir oppført to nye boliger i nabolaget. Hovslagerveien. Ved gangveien. Liten betydning for min bolig

Bygningssakkyndig
Tommy Skare

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin.
- Kokeplate.
- Komfyr.
- Kjøleskap.

Medfølger ikke:
- Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Medfølger ikke boligen:
- taklampe over stuebord, lamper i vindu.
- Gardiner.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Det er ikke anledning til å leie ut en seksjon med en varighet på under tolv måneder.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet. Ifølge energiattesten består varmesystemet av elektriske ovner og/eller varmekabler. Boligen har også balansert ventilasjon, som bidrar til kontrollert luftutskifting og bedre energieffektivitet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at kostnaden tilknyttet strøm utgjør Ca. Kr 1.300,- pr. Mnd.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikehold av bolig, feiing av uteområde, klipping av plen, søppeltømming

Kommunale avgifter
Kr 11 659,-pr. 2025

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 3 208,54
- Avløp: kr 4 341,20
- Renovasjon: kr 4 110,-
- Eiendomsskatt: kr 5 635,-

Totalt: kr 17 294,74

Årsprognose for 2026 er kr 19 358,81.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 25.11.2025 viste forbruk på 47 m^3. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m^3.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr 650,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 500,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 635,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 942 045,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 768 181,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bjørnstadtunet 1 Boligsameie , orgnr. 918657835

Om sameiet
Eiendommen er en del av Bjørnstadtunet 1 Boligsameie, org.nr. 918 657 835. Sameiet ble stiftet i 2017 og består av 38 boligseksjoner. Til sameiet hører blant annet felles opparbeidede grøntarealer samt parkeringsplasser/garasjer. Sameiet forvaltes av Agio Forvaltning AS, og styreleder er opplyst å være Svein Mathiesen. Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 90904840.

Det opplyses fra styret at det i slutten av mai ble gjennomført kontroll av flate tak på boligen. Ved kontrollen ble det avdekket enkelte større hull i skjøter, som senere er utbedret. Sameiet har i etterkant fått gjennomført ytterligere kontroll for å avklare om det forelå fukt nedover i takkonstruksjonen etter de tidligere registrerte forholdene. Styret opplyser at det ved kontrollen ikke ble avdekket fukt i taket, og at taket fremstår tørt og i god stand. Rapport fra kontrollen vil foreligge etter hvert og kan oversendes ved behov.

Seksjonseier har tidligere meldt om enkelte brune flekker i taket over dusjen, som den gang ble vurdert å være smuss. Seksjonseier ble bedt om å følge med og melde fra dersom forholdet utviklet seg, og styret opplyser at det ikke er meldt om videre utvikling.

Styret opplyser for øvrig at sameiet har kontroll av flate tak hvert andre år, og at det også ved forrige kontroll ble foretatt utbedringer grunnet manglende fall.

I henhold til planlagt vedlikehold er utvendig kledning med tilhørende bod for denne åttemannsboligen planlagt utført i 2027.

Det opplyses at det for noen år siden ble påvist skjeggkre i åttemannsboligen. Disse ble bekjempet av Anticimex, og styret opplyser at det ikke har vært meldt om observasjoner etter dette.

Styret opplyser at det ikke er rapportert eller på annen måte kjent for styret at det foreligger andre utfordringer med bygget eller boligen.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Boligopplysningene viser til at forkjøpsrett må vurderes etter vedtektene. I de fremlagte vedtektene er det ikke funnet en særskilt bestemmelse som uttrykkelig etablerer forkjøpsrett for sameiet. Vedtektene opplyser at seksjonseier fritt kan selge, pantsette og leie ut egen seksjon, innenfor de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, husordensregler og vedtekter.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 131,-

For den aktuelle seksjonen er andel fellesgjeld pr. 08.06.2026 opplyst til kr 0,-.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 865,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har de senere årene hatt en del vedlikeholds- og driftskostnader, blant annet knyttet til malingsarbeid, utearealer, snøbrøyting, kabel-TV/internett, forsikring og ordinær drift. Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr -94 189,-, mens disponible midler pr. 31.12.2024 var kr 418 113,-. Det er også avsatt kr 120 000,- til fremtidig vedlikehold.

Revisors beretning for årsregnskapet 2024 konkluderer med at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2024.

I styrets årsmelding for 2025 er det opplyst at regnskapet viste et overskudd på kr 266 243,-, og at budsjettet for 2026 viser et forventet resultat på kr 66 199,-. Årsoppgjøret for 2025 ble godkjent på årsmøtet.

Styrets årsmelding for 2025 viser likevel at det har vært løpende fokus på vedlikehold og drift. Det ble gjennomført dugnad i september 2025, med blant annet klipping av busker og trær, hvor oppmøtet ble omtalt som godt. Det er også gjennomført service og kontroll av varmtvannsberedere for de som ønsket dette. Videre vedtok styret vask av hustak med grønt belegg, ettersom flere tak hadde utviklet grønske som over tid kunne føre til mose og skade på takstein. Arbeidet ble utført med skånsom metode uten høytrykk. Tilsvarende vask ble også gjennomført på de fleste garasjetakene, men dette var seksjonseiernes ansvar og ble betalt av den enkelte eier.

I 2024-regnskapet fremkommer det også at sameiet hadde vedlikeholds- og reparasjonskostnader på kr 328 790,-, hvor større poster gjaldt blant annet malingsarbeid og vedlikehold av utearealer. Dette underbygger at sameiet har hatt løpende vedlikehold av bygningsmasse og fellesområder.

Vedtekter og husordensregler
Sameiet har egne vedtekter og husordensregler. Vedtektene regulerer blant annet disposisjonsrett, felleskostnader, vedlikeholdsplikt, bruk av fellesarealer, styrets oppgaver og årsmøte. Husordensreglene skal bidra til gode og trivelige forhold i sameiet, både mellom naboer og ved bruk av utearealer. Beboerne plikter å bruke boligen og fellesarealene slik at det ikke oppstår unødige ulemper eller sjenanse for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert eventuelle tilleggsdeler.

Frittliggende garasjer anses som private, og det påligger seksjonseier å holde garasjen forsikret og vedlikeholdt. Fasadeendringer, ombygging av carporter, tilbygg, påbygg og utvidelser av terrasse, balkong eller platting skal godkjennes av styret. Sameiere som berøres av endringen skal høres før eventuell godkjenning gis.

Husordensreglene opplyser at beboerne må vise hensyn med hensyn til støy og bruk av boligen. Den enkelte boligeier må selv måke og strø egen gårdsplass, også der gårdsplassen er en del av fellesområdet. Dugnad er opplyst å være underlagt møteplikt. Dersom man er opptatt på dugnadsdagen, må man påregne å få arbeidsoppgaver som skal utføres innen 14 dager. Beboere med redusert helse eller funksjonshemminger kan tildeles tilpassede oppgaver.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom, og hunder skal luftes i bånd. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets eiendom. Ved begrunnede klager kan styret fatte beslutning om at dyreholdet må opphøre.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90904840

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 111 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjørnstadtunet 49B har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bjørnstad/Grålum i Sarpsborg. Området oppleves som rolig, etablert og trivelig, samtidig som man har kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, arbeidsplasser, skoler, dagligvarebutikker og fritidsaktiviteter. Her bor man i et område som passer godt for både barnefamilier, etablerere og pendlere som ønsker en praktisk hverdag med det meste innen rekkevidde.

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje, med en hyggelig og solrik veranda som gir gode muligheter for å nyte både morgenkaffen, ettermiddagssolen og lune kvelder.

Beliggenheten gir en god balanse mellom privatliv, utsyn og nærhet til nærområdet, og det er opplyst om et godt bomiljø med hyggelige naboer.

Bjørnstad/Grålum er et område i utvikling, med nærhet til blant annet Sykehuset Østfold Kalnes, politihuset, Inspiria Science Center, hotell, badeland og flere større arbeidsplasser. Dette gjør beliggenheten svært praktisk i hverdagen, enten man jobber lokalt, pendler eller ønsker enkel tilgang til ulike tilbud i nærområdet.

For den tur- og friluftsinteresserte byr området på gode muligheter. Kalnesskogen ligger i nærområdet og har fine turmuligheter, stier og rundløyper som passer godt for både korte hverdagsturer og lengre turer i naturen. Nabolagsprofilen trekker også frem nærhet til skog og mark som en av områdets kvaliteter, i tillegg til lite støynivå og enkel gateparkering.

Hverdagen gjøres enkel med gangavstand til skole, butikker og andre servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved Rema 1000 Grålum og Coop Extra Grålum, begge i kort avstand fra eiendommen. I tillegg er det nærhet til treningssenter, hotell, kollektivtilbud og flere fritids- og aktivitetstilbud. Dette gjør Bjørnstadtunet 49B til et godt alternativ for den som ønsker en rolig og praktisk beliggenhet, med naturen tett på og sentrale fasiliteter like i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Fra Bjørnstadtunet 49B er det gode muligheter for kollektivtransport i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass er Bjørnstad, som ligger ca. 300 meter fra boligen, med estimert gangtid på ca. 4 minutter. Herfra går blant annet busslinje 132.

Sarpsborg stasjon ligger ca. 4,5 km unna, med estimert kjøretid på ca. 10 minutter. Fra stasjonen er det togforbindelse med blant annet linje RE20, som gir videre forbindelser mot øvrige deler av Østfold og Oslo-området. For pendlere med bil er beliggenheten også praktisk, med kort vei til E6, som gjør det enkelt å komme seg mot blant annet Fredrikstad, Moss, Halden, Askim og Oslo. Oslo lufthavn Gardermoen er oppgitt med reisetid på ca. 1 time og 28 minutter.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger i et område som passer godt for barnefamilier, med kort vei til både barne og ungdomsskole:

barnehager i nærområdet:
- Store Tune Gård barnehage.
- Tubus barnehage.
- Valaskjold barnehage.

Barne og ungdomsskole i nærområdet:
- Grålum barneskole ligger ca. 13 minutter.
- Grålum ungdomsskole ligger ca. 8 minutter.

Videregående skoler i nærområdet:
- Kalnes videregående skole ca. 2,5 km unna,
- Greåker videregående skole ligger ca. 3,7 km fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for åttemannsbolig datert 02.08.2018. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for garasjeuthus/anneks til bolig (frittstående sportsboder), datert 02.08.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 08.07.2017, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i områderegulering Bjørnstad boligområde (plan-ID 21053), vedtatt 28.02.2013. Hovedformålet er konsentrert småhusbebyggelse (felt BK7 og BK6), med et mindre delareal regulert til frittliggende småhusbebyggelse (felt BF12).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg (plan-ID 201701), vedtatt 10.10.2024. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Eiendommen berøres av et automatisk fredet kulturminne, Bjørnstad søndre (ID 112369). Dette er regulert som hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner. I områder vernet etter kulturminneloven gjelder egne vernebestemmelser, og tiltak krever samtykke fra regional kulturminnemyndighet. Reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelser som krever at det foretas arkeologisk utgraving av berørte kulturminner før byggetiltak kan iverksettes.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til gjeldende planer:
- Hensynssone H310: Ras- og skredfare (kartlagt kvikkleiresone). For alle planer og tiltak innenfor sonen skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3. Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.
- Hensynssone H320: Flomfare (Lavpunkt og aktsomhet overvann). For alle planer og tiltak innenfor sonen skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2. Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.
- Hensynssone H220_Veg: Støysone Veg (Gul sone iht. T-1442). Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal det foreligge en støyfaglig utredning.
- Hensynssone H410_01: Krav vedrørende infrastruktur. For nybygg, til- og påbygg over 500 m² er det tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.
- Hensynssone H140: Frisikt.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge kartlegging fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2017/1339465-1/200 30.11.2017 RESEKSJONERING
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/31
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Dokumentet er en melding til tinglysing av reseksjonering for eiendommen. Reseksjoneringen innebærer opprettelse av 16 nye seksjoner (snr 16 til 31) fra

fellesareal. Kommunen har gitt tillatelse til reseksjoneringen.

2020/2702691-1/200 06.07.2020 SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER
Endret fra: KNR: 0105 GNR: 2047 BNR: 261 FNR: 0 SNR: 28
Endret fra: KNR: 3003 GNR: 2047 BNR: 261 FNR: 0 SNR: 28
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/38

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger er meglers kusine.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 606,-

Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 7500 per stk.*2 kr. 15 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 141 481,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jorun Helene Won Skauen	9578-5999-4-2202656	2026-06-09 09:48:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0368/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnstadtunet 49B, 1712 GRÅLUM

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jorun Helene Won Skauen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90904840
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vis sameiet. Drenert parkeringsplass 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det ble utført rengjøring av ventilasjonssystemet. 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garderobemannen har satt inn to skyvedørsgarderober. En på hovedsoverommet og en i vindfanget/ gang Det ble forsøkt å montere en lås på hovedgarderobeskapet

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bør rengjøres med jevne mellomrom

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det blir oppført to nye boliger i nabolaget. Hovslagerveien. Ved gangveien. Liten betydning for min bolig.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget trekker inn luft om vinteren.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0368/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jorun Helene Won Skauen	**2026-06-09**

Identifikasjon

Jorun Helene Won Skauen

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

Bjørnstadtunet 49B
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2018
BRA:	73 m^2
BRA-i:	68 m^2
Rapportdato:	10.6.2026 (Gyldig til 10.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	19	5	0	1

Supertakst

GNR: 2047 BNR: 261 SNR: 28

Tommy Skare
Bygningssakskyndig
Fidens

tommy@fidens.no
+47 97261830

Bjørnstadtunet 49B
1712 Grålum

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- Det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket: det er målt 3mm fall over 100cm i lekkasjesonen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt som gjelder minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel.
Våtrom: Vaskerom - Overflate vegg/himling	- Det er påvist noe fuktmerker/krakkelering nederst på karmlist til dør.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel.
Ytterdør	- Ytterdør tar i karm/terskel og trenger justering/utbedring for å opprettholde riktig funksjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU: på grunn av manglene visuell kontroll.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Feste til håndløper i trapp har løsnet, For å bedre fallsikring anbefales det å utbedre løst feste på rekkverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.6.2026	**10.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Jorun Helene Won Skauen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Skare**	Telefon:	**+47 97261830**
Firma:	**Fidens**	Epost:	**tommy@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakskyndig**	Adresse:	**Folloveien 76, 1423 Ski**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Söderberg & Partners AS**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med 30 år`s erfaring.
Videreutdannet med Teknisk fagskole.

Egne premisser:

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørnstadtunet 49B, 1712 Grålum**

Kommunenr:	**3105**	Gårdsnr:	**2047**	Bruksnr:	**261**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**28**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**49B**		

Byggeår:	**2018**
Boligtype:	**Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg i rekke over 2 etasjer.

Leilighet i 2.etasje.
Støpt betongplate på mark.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk, kledd med fasadeplater, panel og vinduer med 3-lags isolerglass

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget)

Gulvsystemer:
Etasjeskille er oppført som trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**68**	**68** Romfordeling: Entrè, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**19**
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Frittstående utebod	**0**	**0**
Totalt m²	**73**	**68**	**5**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en vestvendt balkong med utgang fra stue på ca 14,5kvm med takoverbygg, opphengt i vegg og opplagret på frontdrager med søylefundamenter.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**
Konsekvens	**TG-1**
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: inngangsbalkong — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en østvendt trappebalkong med utgang fra Entrè på ca 4,5kvm.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ukjent**
Konsekvens	**TG-1**
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med vedlikehold, utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør — TG-1

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med trekarm og 3-lags glass. Fra 2018

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

6.4 Skorstein over tak — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Konsekvens	**TG-IU**
Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll av skorstein når forholdene ligger til rette for det.	

6.5 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Takform	**Flatt tak**
Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Soverom – 4mm over hele rommet og 3mm på 2m
Stue/kjøkken – 5mm over hele rommet og 3mm på 2m

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Konsekvens — **TG-1**

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

6.7 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkken fra Aubo montert i 2018. Kjøkkeninredning med slette overflater, laminatbenkeplate med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Konsekvens overflater og innredning	TG-1
Innredningen vurderes å være i funksonell tilfredstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader bel påvist i utsatte soner. Hvite og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyden måles til ca: Entre: 2,47m	
Takhøyden måles til ca: Bad: 2,46m	
Takhøyden måles til ca: Stue/kjøkken: 2,46m	
Takhøyden måles til ca: stort soverom: 2,46m	
Takhøyden måles til ca: lite soverom: 2,47m	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Feste til håndløper i trapp har løsnet, For å bedre fallsikring anbefales det å utbedre løst feste på rekkverk.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.9 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

6.10 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Konsekvens — **TG-1**

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg-/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.11 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskap fra 2018 plassert i vaskerom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Det ble byttet en termostat på bad i 2026	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Selger informerer at termostat er byttet, det foreligger ikke samsvarserklæring på bytte av termostat.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens

Manglende dokumentasjon på utbedring etter tilsyn medfører usikkerhet om avvikene fortsatt er til stede. Dette kan innebære vedvarende risiko for skade på personer eller bygning, samt mulig oppfølging eller pålegg fra tilsynsmyndighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført utbedring eller få gjennomført kontroll av fagkyndig.

6.12 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2018**
Størrelse	**200 Liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

6.13 Ventilasjon TG-1



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2018**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Service i 2024 renset rør og service.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

6.14 Våtrom TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er målt 3mm fall over 100cm i lekkasjesonen.

Beskrivelse:
- manglende fall kan føre til vannansamlinger i lekkasjesonen.

Konsekvens overflate gulv	**TG-2**

Mangelfulle fallforhold gir økt risiko for at lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk med registrert avvik. Grunnet manglende fall til sluk i lekkasjesonen kan det vurderes å utforske muligheten for å forlenge membran ved dør og skape en oppkant på minst 15mm ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk, Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt som gjelder minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel: Det er målt 23mm noe som ikke er tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk med registrert avvik. Grunnet manglende fall til sluk i lekkasjesonen kan det vurderes å utforske muligheten for å forlenge membran ved dør og skape en oppkant på minst 15mm ved dør.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.15 Våtrom: Vaskerom TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate
Strie med påført våtromsmaling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja

Observerte avvik:
- Noe fuktmerker/krakkelering nederst på karmlist til dør.

Beskrivelse:
- Noe fuktmerker/krakkelering nederst på karmlist til dør.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Konsekvens overflate vegg/himling TG-2

Observerte fuktmerker som indikerer fuktbelastning og kan forverres dersom forholdet vedvarer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å pusse/skrape av krakelert maling, male med egnet maling og etablere fug nederst på karmlist for å hindre fuktopptrengning.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Stålsluk
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt som gjelder minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel: Det er målt 17mm noe som ikke er tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Konsekvens membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet fungerer til dagens bruk med registrert avvik. Grunnet manglende fall til sluk i lekkasjesonen kan det vurderes å utforske muligheten for å forlenge membran ved dør og skape en oppkant på minst 15mm ved dør.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Skyllekum

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra entré mot våtsone. Det er gjort et søk med pigger og det registreres ingen avvik (fuktverdier under 6,0%)
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er, noe som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

6.16 Ytterdør TG-2

Beskrivelse

Ytterdør med delvis glassfelt og sidefelt av glass

Er det registrert avvik?	**Ja**

Ytterdør tar i karm/terskel og trenger justering/utbedring for å opprettholde riktig funksjon

Konsekvens	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon, slitasje og utetthetheter som fører til trekk og varmetap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere/utbedre ytterdør for å opprettholde funksjon og redusere slitasje

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

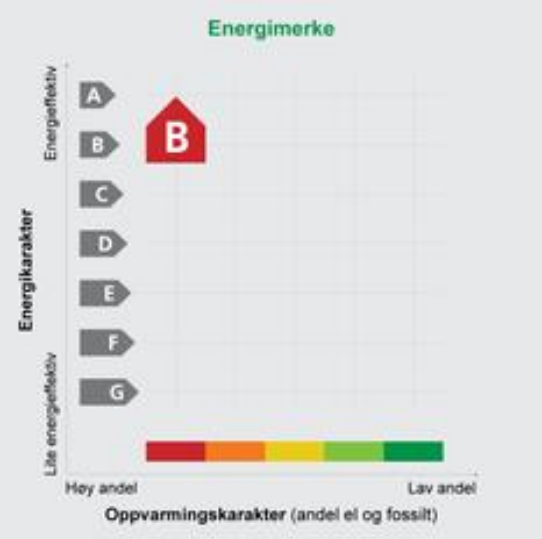
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjørnstadtunet 49 B
Postnr	1712
Sted	Grålum
Andels-/leilighetsnr.	/ B
Gnr.	2047
Bnr.	261
Seksjonsnr.	28
Festenr.	
Bygn. nr.	49
Bolignr.	49B
Merkenr.	A2018-893561
Dato	01.06.2018



Innmeldt av	Knut-Andrè Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnstadtunet 49 B
Postnr/Sted: 1712 Grålum
Leilighetsnummer: B
Bolignr: 49B
Dato: 01.06.2018 14:27:59
Energimerkenummer: A2018-893561
Ansvarlig for energiattesten: Amalie Celine Borgersen
Energimerking er utført av: Knut-Andrè Larsen

Gnr: 2047
Bnr: 261
Seksjonsnr: 28
Festenr:
Bygnnr: 49

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Sarpsborg kommune

KAMPERHAUG UTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602227158
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918657835	BJØRNSTADTUNET 1 BOLIGSAMEIE		Bjørnstadtunet 29, 1712 GRÅLUM
938801363	SARPSBORG KOMMUNE		Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0105	2047	261

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1339465 Tinglyst: 30.11.2017
STATENS KARTVERK

24.11.2017 07.33

Side 1 av 1

Returneres til:
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Postboks 273
1601 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr:
971 605 480

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0105	Sarpsborg	2047	261		1-15

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
918 657 835	Bjørnstadtunet 1 Boligsameie	1/1

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 31 = nevner: 31

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering ved opprettelse av 16 nye seksjoner (snr 16 til 31) fra fellesareal.

Dato	Partenes underskrift
12.09.17	S: Mathiesen Lene Kristiansen

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sarpsborg, 12.09.17 SVEIN MATHISEN LENE KRISTIANSEN	Svein Mathisen Lene Kristiansen	

SF0217 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Sarpsborg, 12.09.17	Bjørnstadtunet 1 Boligsameie S. Mathiesen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
2047	261			Sarpsborg **kommune**

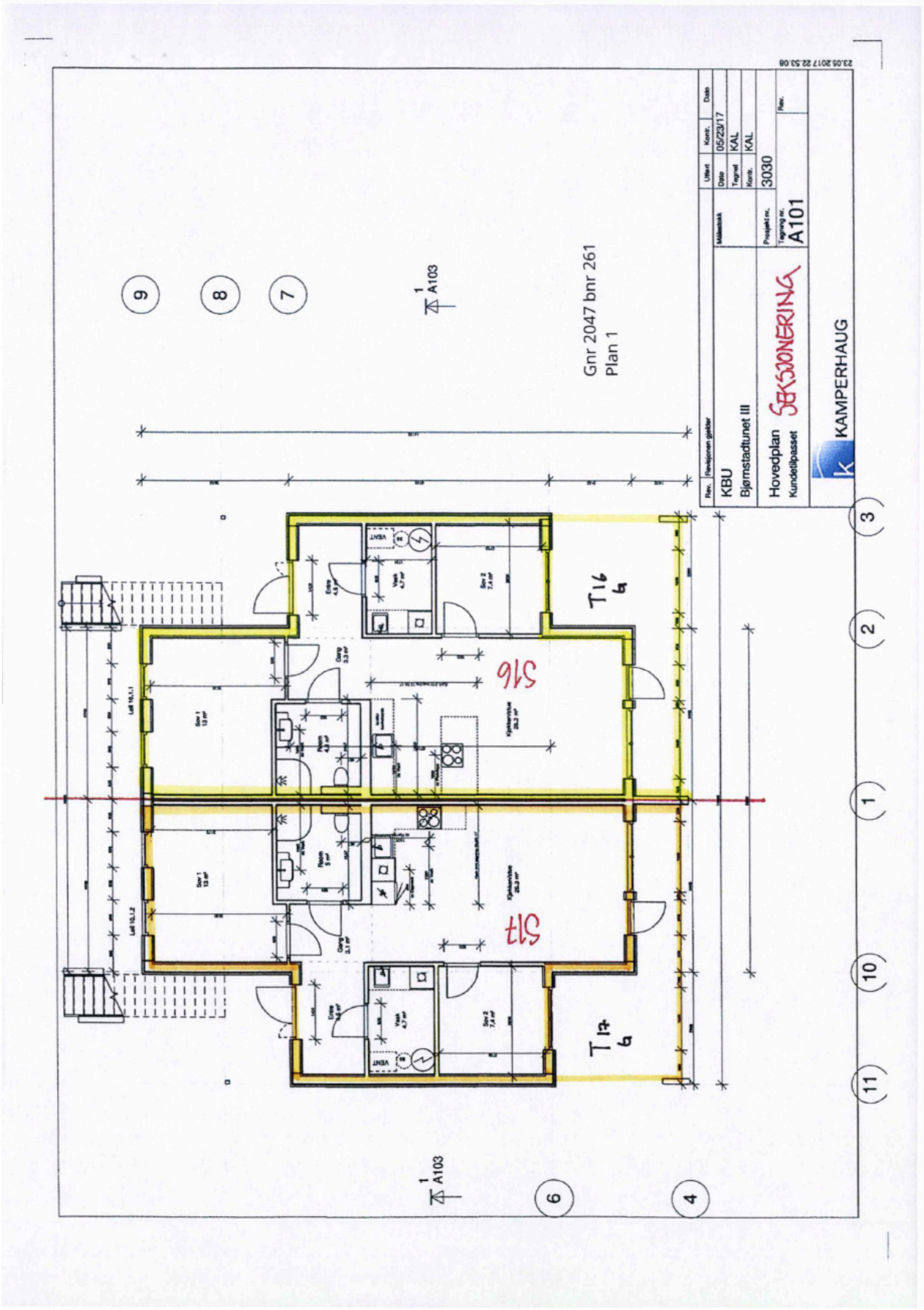
Sted og dato	Stempel og underskrift
Sarpsborg 24/11-2017	Sarpsborg Kommune Enhet byggesak, kart og kart Espen Damvad

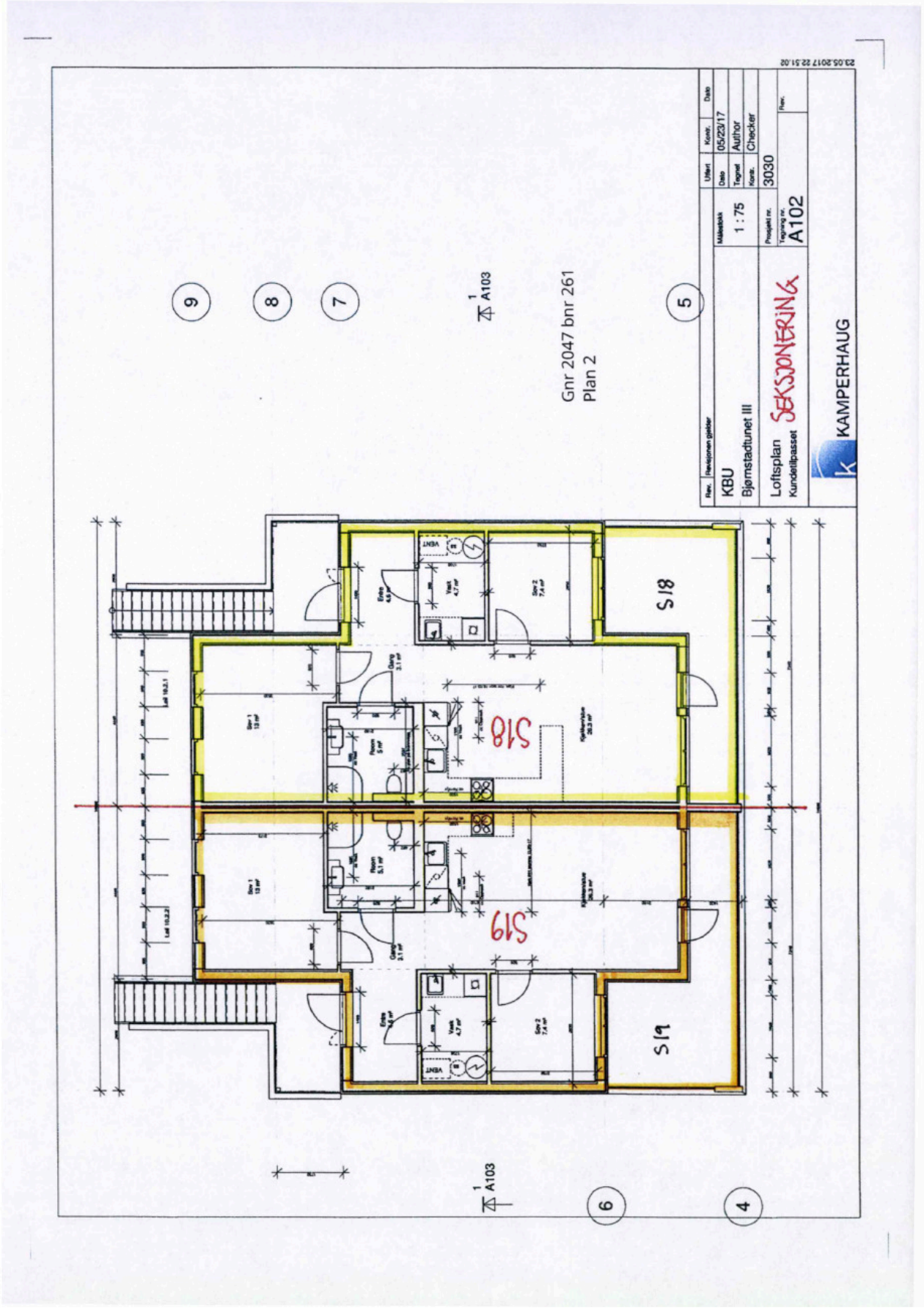
Noter:

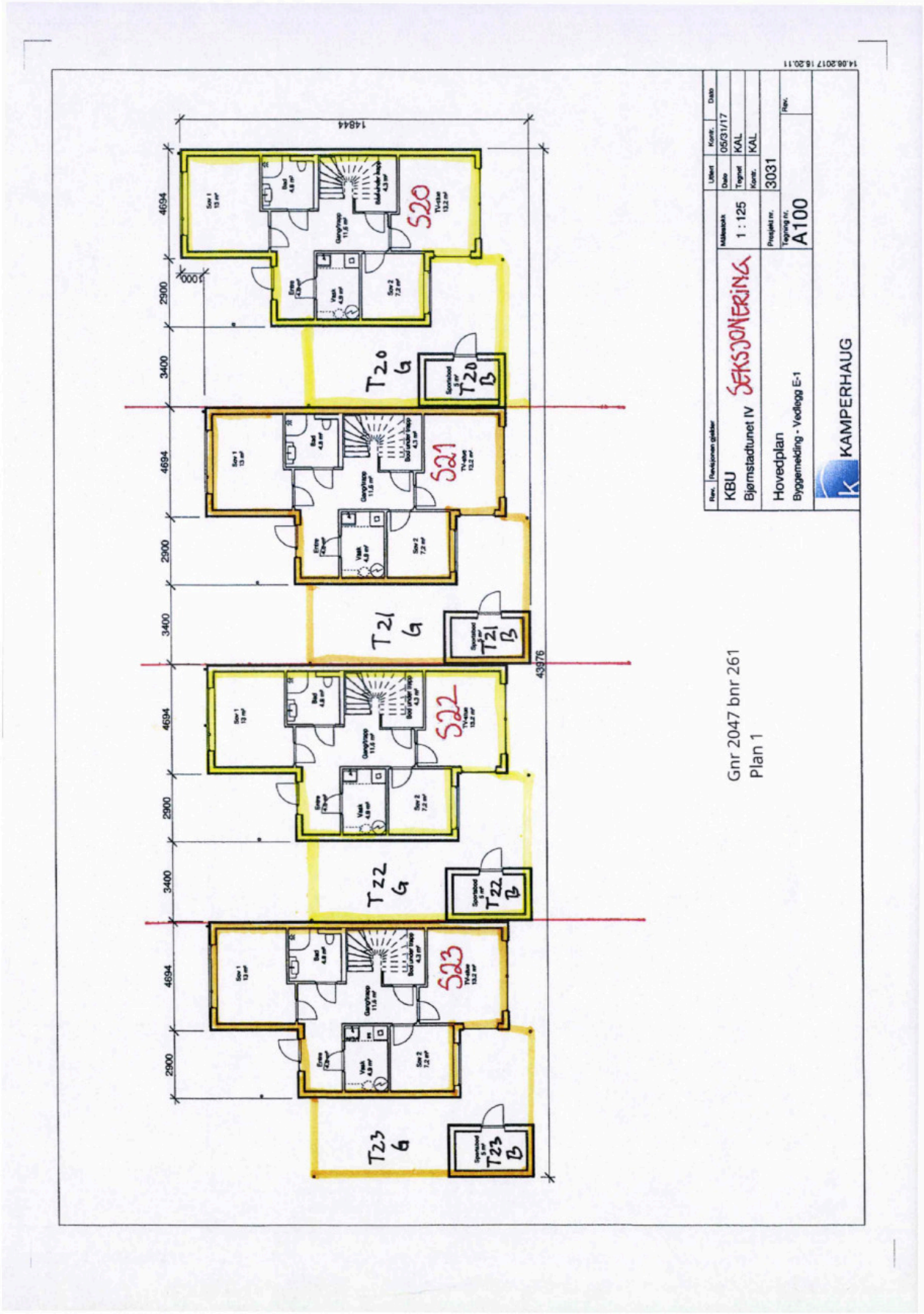
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

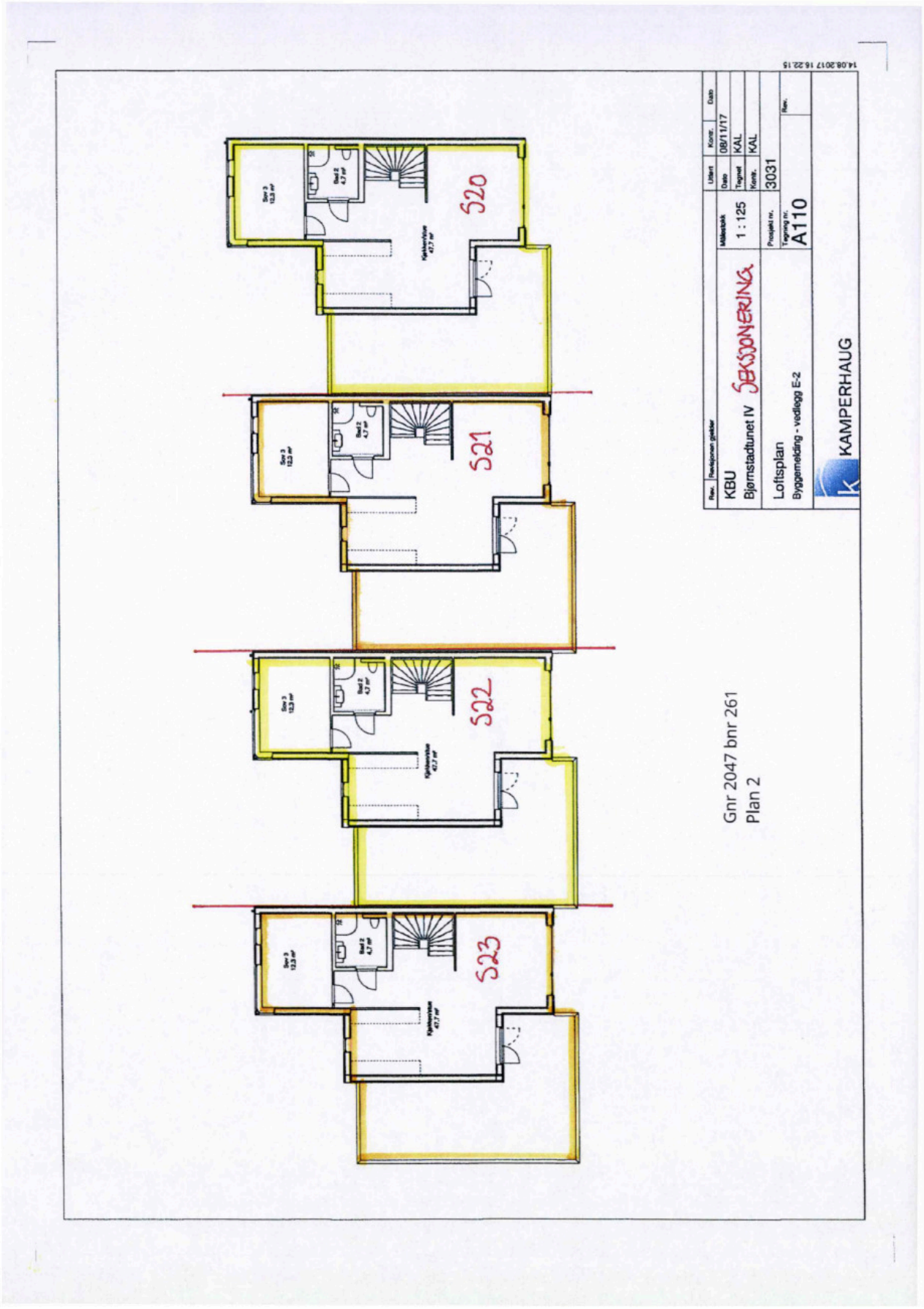
Dato	Partenes underskrift	
12.09.17	S. Mathiesen	Rune Knudsen

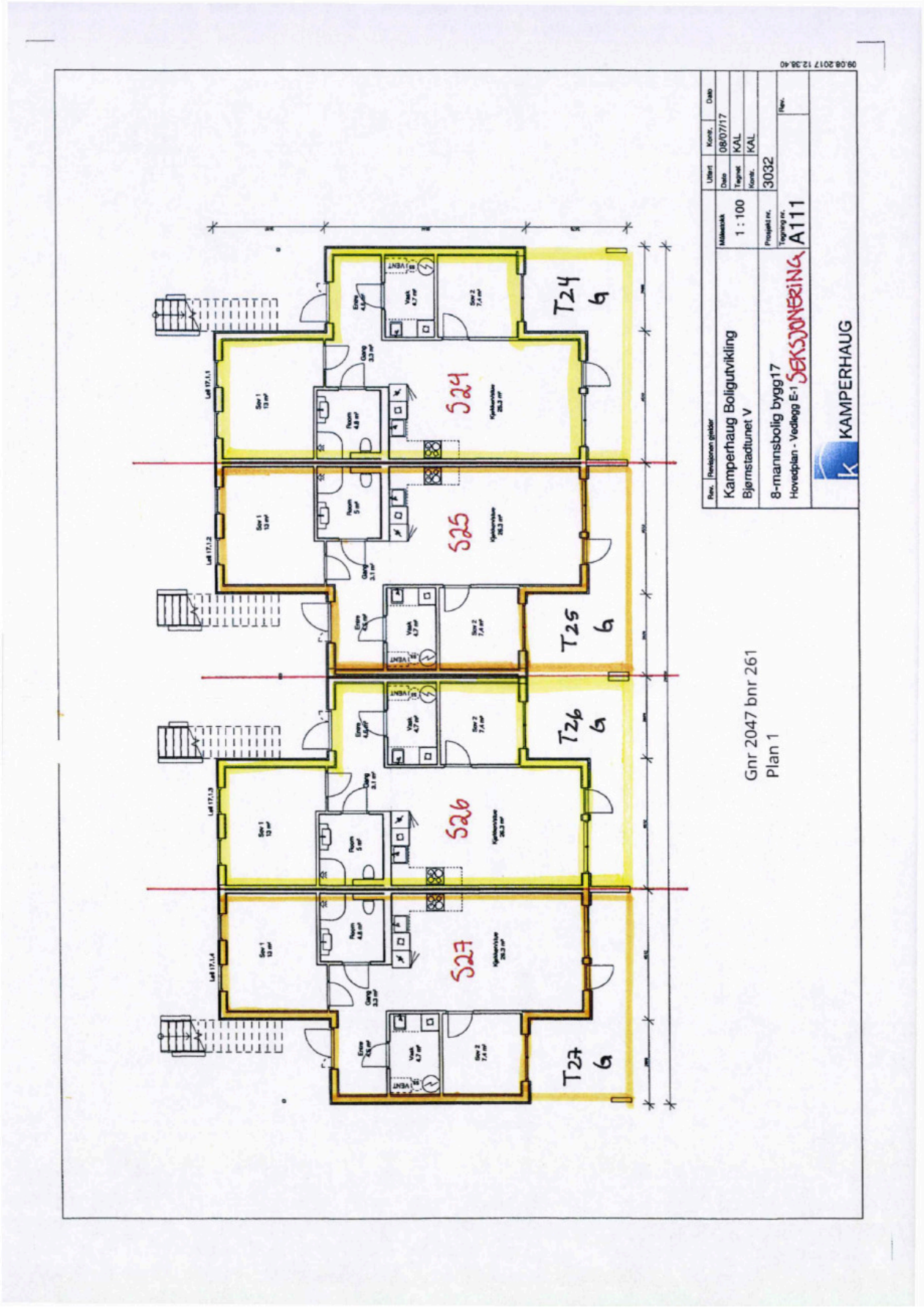
SF0217 Side 3 av 3

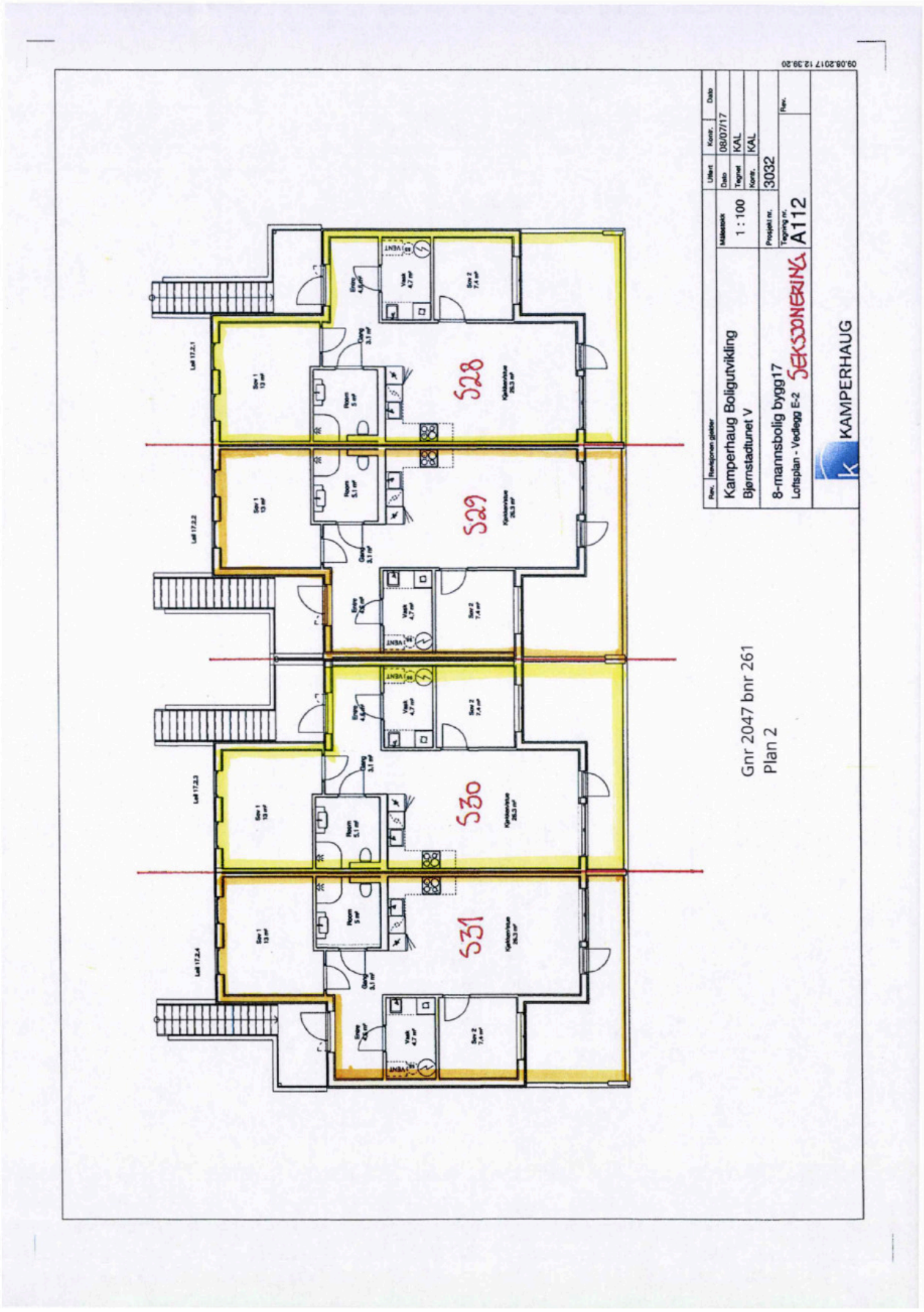

Gnr 2047 bnr 261
Plan 1
KBU
Bjørnstadtunet III
Hovedplan
Kundetilpasset
SEKSJONERING
A101
3030
KAMPERHAUG
T16
T17
516
517
A103

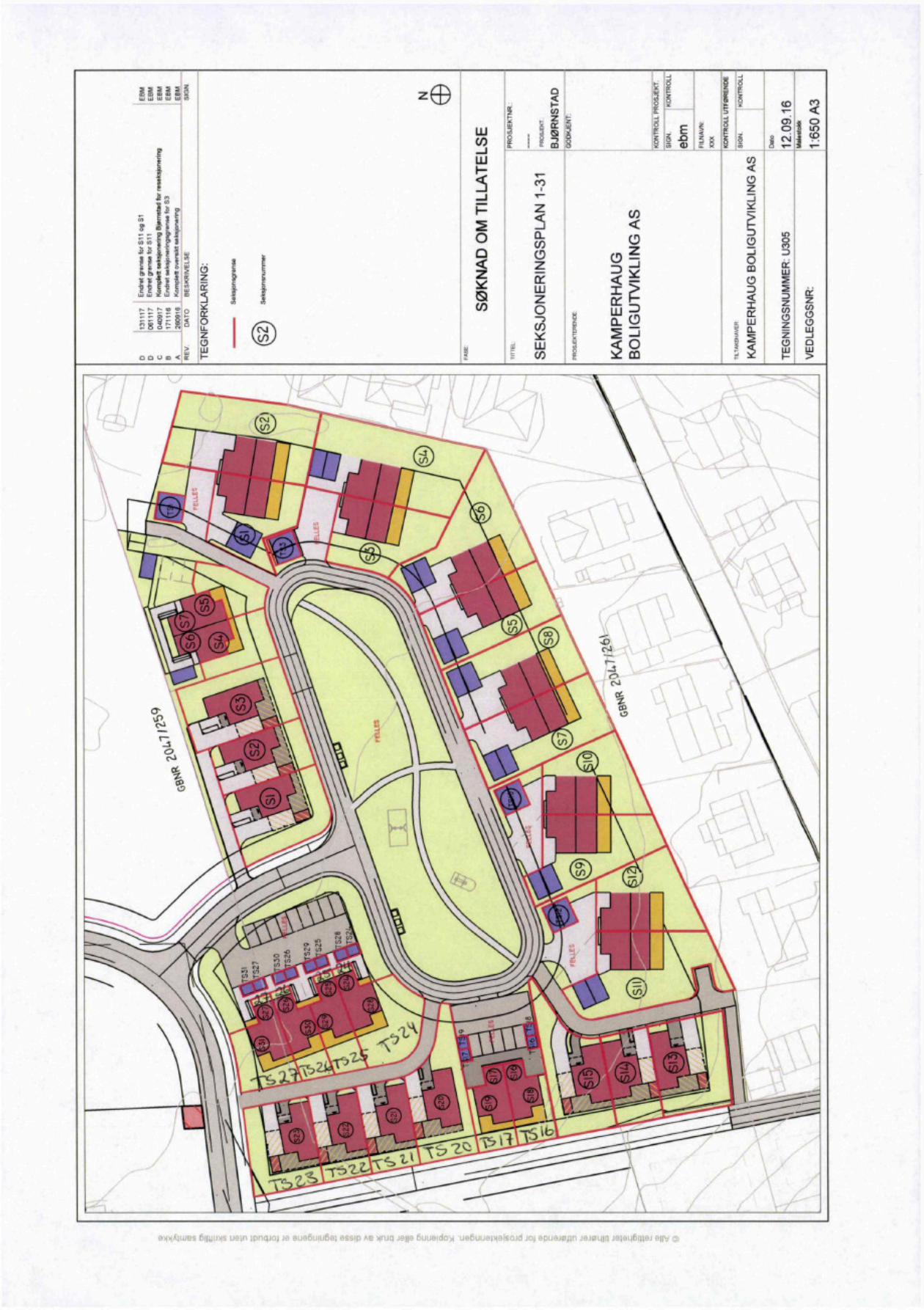

Gnr 2047 bnr 261
Plan 2
KBU
Bjørnstadtunet III
Loftsplan
SEKSJONERING
KAMPERHAUG
A102
1 : 75
3030
05/23/17
Author
Checker
S18
S19
A103


SEKSJONERING
KBU
Bjørnstadtunet IV
Hovedplan
Byggemelding - Vedlegg E-1
1 : 125
A100
3031
05/31/17
KAL
KAMPERHAUG
Gnr 2047 bnr 261
Plan 1
S20
S21
S22
S23
T20 G
T20 B
T21 G
T21 B
T22 G
T22 B
T23 G
T23 B
14844
43876
4694
2900
3400

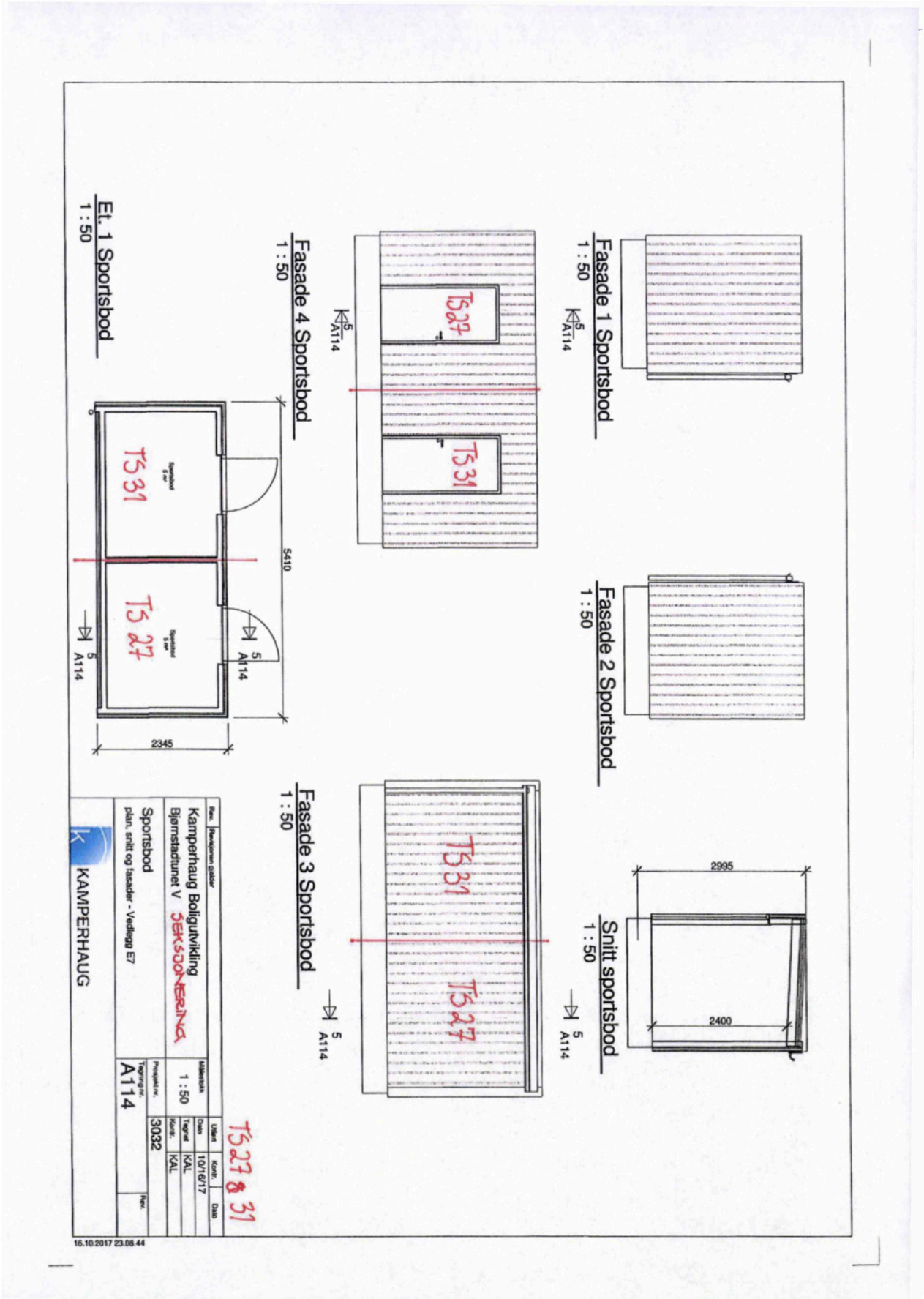

14.08.2017 16:22:15
S20
S21
S22
S23
Gnr 2047 bnr 261
Plan 2
Rev.
Revisjonen gjelder
KBU
Bjørnstadtunet IV
SKISSONERING
Målestokk
1 : 125
Utført
Dato
08/11/17
Tegnet
KAL
Kontr.
KAL
Prosjekt nr.
3031
Tegning nr.
A110
Loftsplan
Byggemelding - vedlegg E-2
KAMPERHAUG

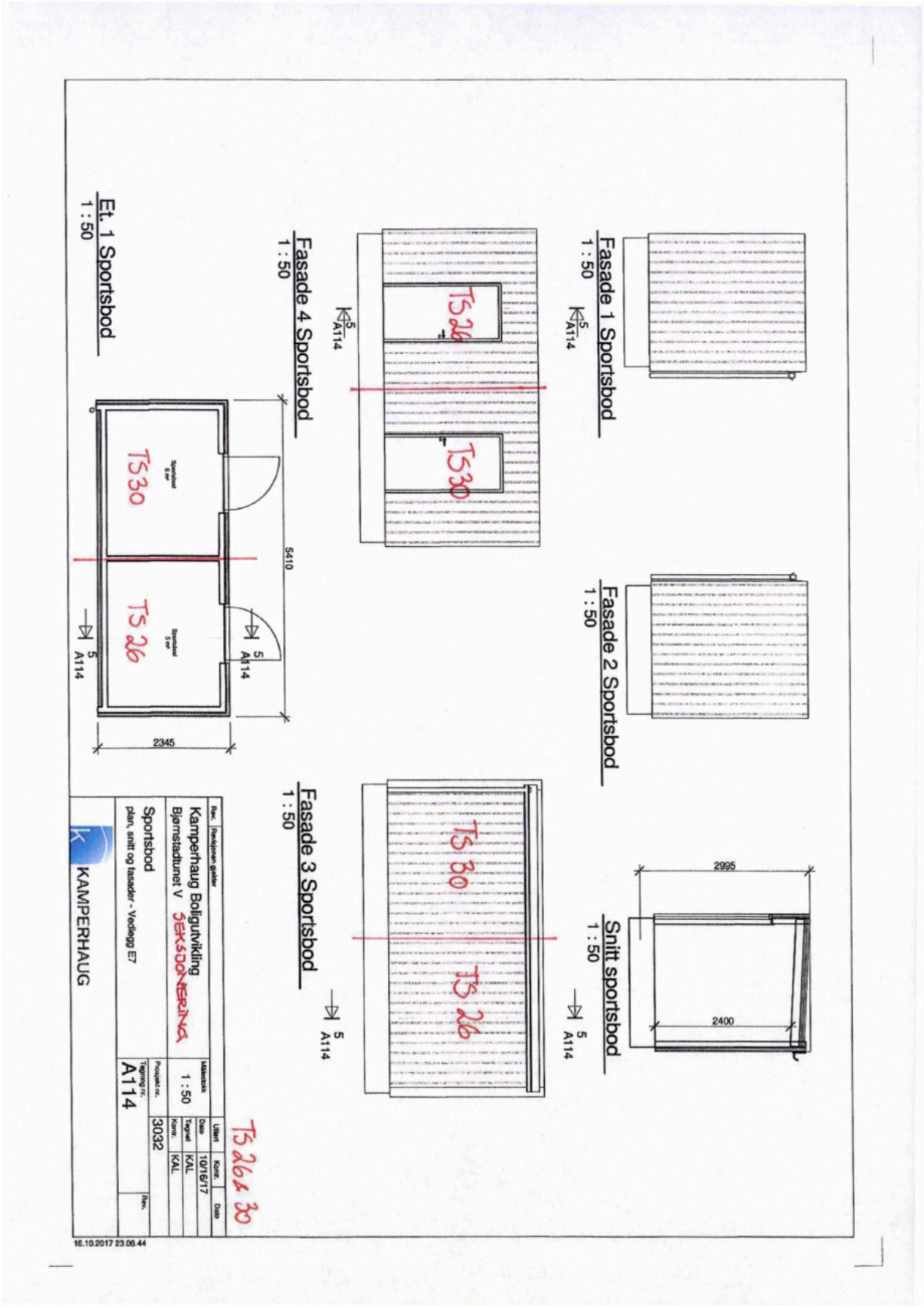

09.08.2017 12:38:40
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V
1 : 100
8-mannsbolig bygg17
Hovedplan - Vedlegg E-1
SØKSJONERING
A111
3032
KAMPERHAUG
Gnr 2047 bnr 261
Plan 1
S24
S25
S26
S27
T24
T25
T26
T27

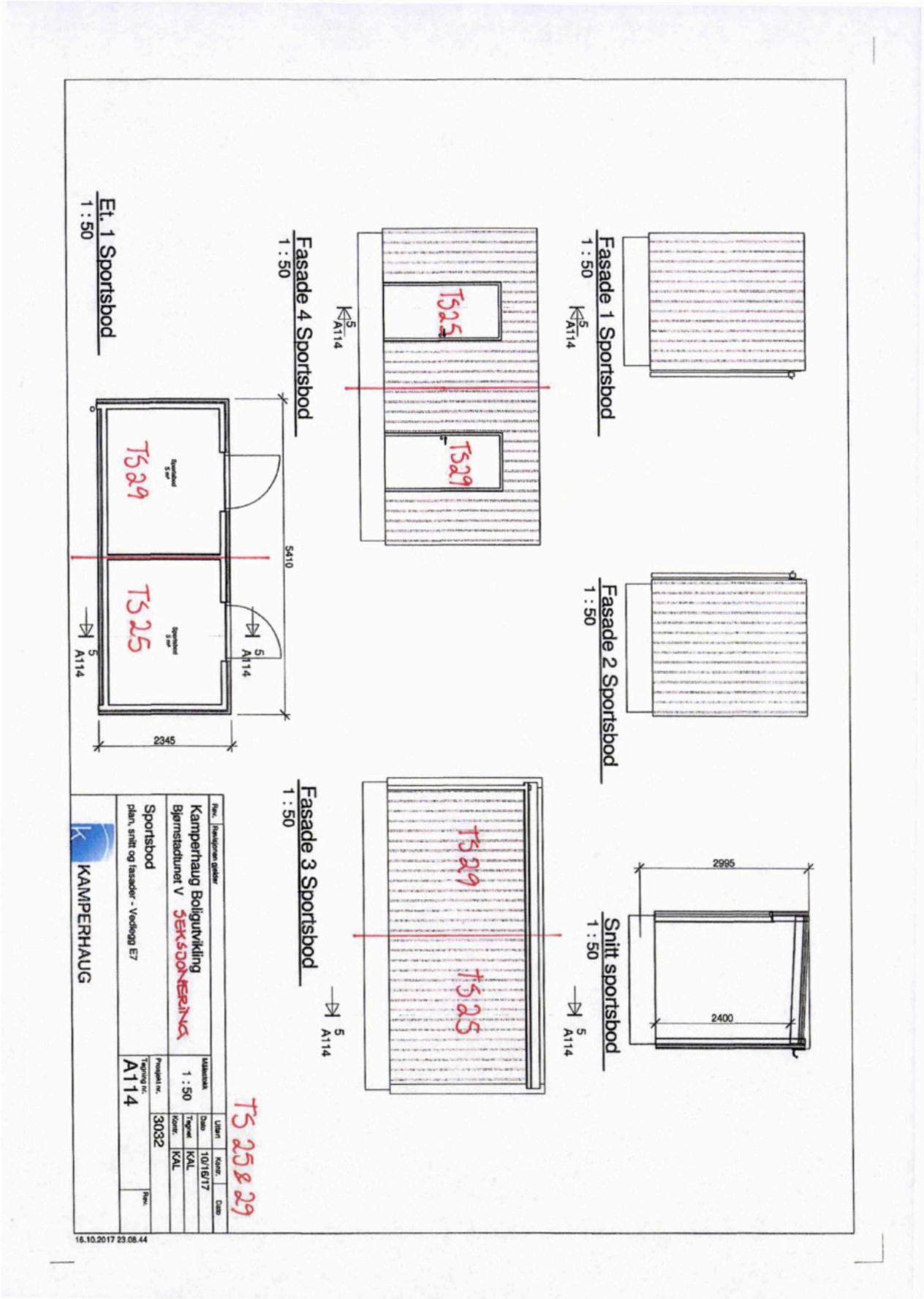

09.08.2017 12:39:20
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet v
1 : 100
8-mannsbolig bygg17
Loftsplan - Vedlegg E-2
A112
SEKSJONERING
KAMPERHAUG
S28
S29
S30
S31
Gnr 2047 bnr 261
Plan 2

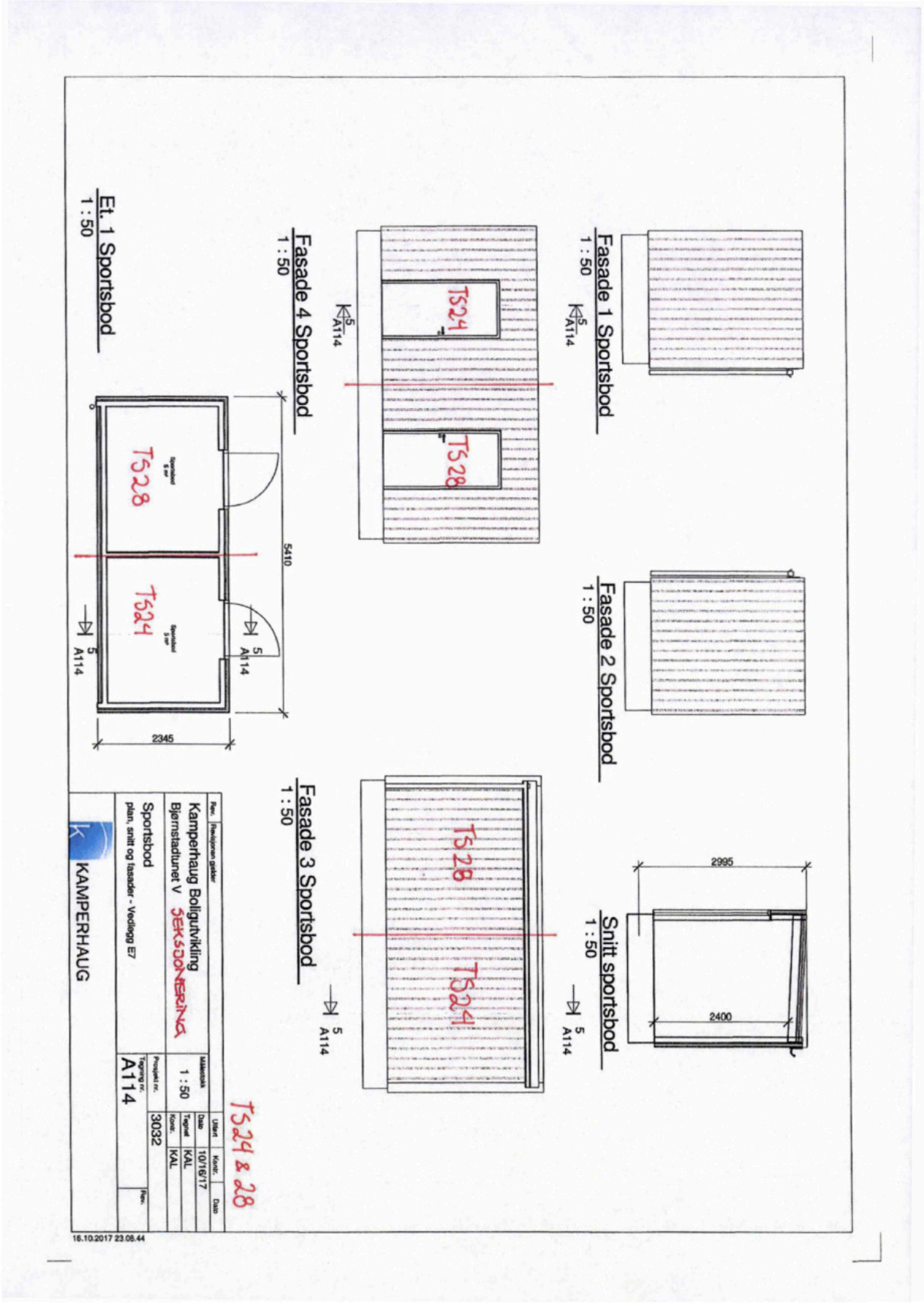


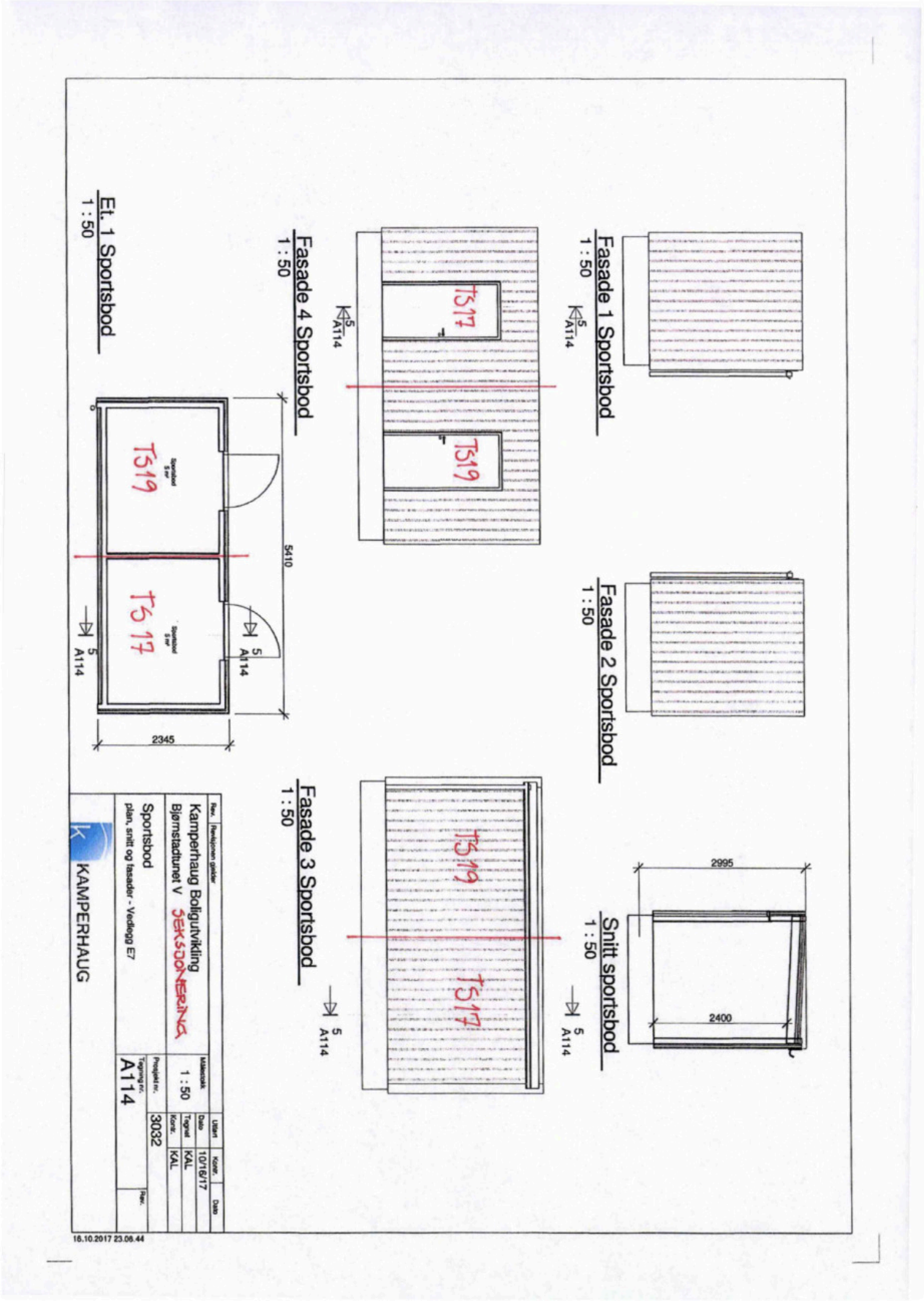
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

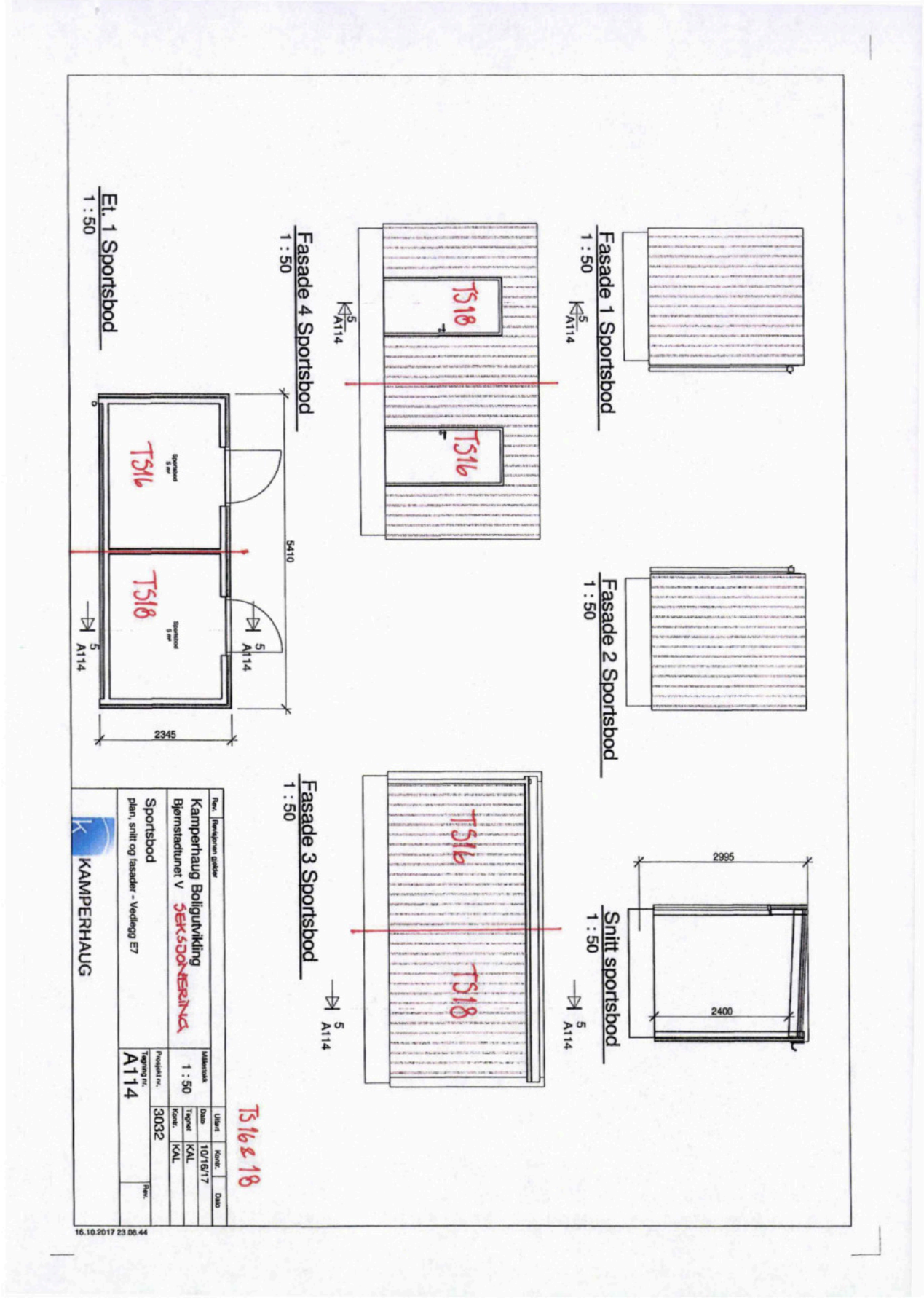

Et. 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 4 Sportsbod
1 : 50
Fasade 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 2 Sportsbod
1 : 50
Fasade 3 Sportsbod
1 : 50
Snitt sportsbod
1 : 50
TS 31
TS 27
5410
2345
2995
2400
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V SEKSJONERING
Sportsbod
plan, snitt og fasader - Vedlegg E7
A114
1 : 50
3032
10/16/17
KAL
KAMPERHAUG
TS 27 & 31
15.10.2017 23.08.44


Fasade 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 2 Sportsbod
1 : 50
Fasade 3 Sportsbod
1 : 50
Fasade 4 Sportsbod
1 : 50
Et. 1 Sportsbod
1 : 50
Snitt sportsbod
1 : 50
TS 26
TS 30
TS 30
TS 26
TS 30
TS 26
2995
2400
5410
2345
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V
SEKSDOBBERINGA
Sportsbod
plan, snitt og fasader - Vedlegg E7
1 : 50
3032
A114
10/16/17
KAL
KAL
KAMPERHAUG
16.10.2017 23.08.44
TS 26 & 30


Fasade 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 2 Sportsbod
1 : 50
Fasade 3 Sportsbod
1 : 50
Fasade 4 Sportsbod
1 : 50
Et. 1 Sportsbod
1 : 50
Snitt sportsbod
1 : 50
TS25
TS29
2995
2400
5410
2345
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V
SEKSJONERING
Sportsbod
plan, snitt og fasader - Vedlegg E7
1 : 50
3032
A114
10/16/17
KAL
KAMPERHAUG
TS 25 & 29
16.10.2017 23.08.44


Fasade 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 2 Sportsbod
1 : 50
Fasade 3 Sportsbod
1 : 50
Fasade 4 Sportsbod
1 : 50
Et. 1 Sportsbod
1 : 50
Snitt sportsbod
1 : 50
T524
T528
2995
2400
5410
2345
KAMPERHAUG
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V SEKSJONERING
Sportsbod
plan, snitt og fasader - Vedlegg E7
A114
1 : 50
3032
10/16/17
KAL
T524 & 28
16.10.2017 23.08.44


Fasade 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 2 Sportsbod
1 : 50
Fasade 3 Sportsbod
1 : 50
Fasade 4 Sportsbod
1 : 50
Et. 1 Sportsbod
1 : 50
Snitt sportsbod
1 : 50
T517
T519
2995
2400
5410
2345
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V SEKSJONERING
Sportsbod
plan, snitt og fasader - Vedlegg E7
1 : 50
A114
3032
10/16/17
KAL
KAMPERHAUG
16.10.2017 23.06.44


Fasade 1 Sportsbod
1 : 50
Fasade 2 Sportsbod
1 : 50
Fasade 3 Sportsbod
1 : 50
Fasade 4 Sportsbod
1 : 50
Et. 1 Sportsbod
1 : 50
Snitt sportsbod
1 : 50
TS16
TS18
5410
2345
2995
2400
KAMPERHAUG
Kamperhaug Boligutvikling
Bjørnstadtunet V
SEKSJONERING
Sportsbod
plan, snitt og fasader - Vedlegg E7
A114
1 : 50
3032
10/16/17
KAL
TS 16 & 18
16.10.2017 23.08.44

VELKOMMEN

TIL ÅRSMØTE I

BJØRNSTADTUNET 1 BOLIGSAMEIE

19. MARS 2026 KL. 18.00



BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

ÅRSMØTE

Torsdag 19. mars 2026 kl. 18.00

Quality hotell, Grålum

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

DAGSORDEN

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

Svein Mathiesen
Styreleder

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

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

INNSTILLINGER FRA STYRET

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

b. Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

c. Valg av referent

Forslag til vedtak: Som referent velges Bjørn Fossum

d. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Svein Mathiesen

e. Valg av to personer til å underskrive protokollen

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

f. Valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

Forslag til vedtak: Årsmeldingen godkjennes

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

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

3. Revidert årsoppgjør for 2025

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Innkomne saker

Ingen mottatte saker

6. Valg

Vedtektene:

7. STYRET

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

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

Årsmøtet skal fastsette godtgjørelse til styremedlemmene.

Forslag til vedtak:

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

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

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Ikke på valg:

Styreleder: Svein Mathiesen

Styremedlem: Bjørn Fossum

Styret konstituerer seg selv.

Svein Mathiesen
Styreleder

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

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

ORG NR 918 657 835

Styrets årsmelding 2025
for
Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Bjørnstadtunet 1 Boligsameie består av totalt 38 boligseksjoner.

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

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

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

II. TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet 2025 har styret bestått av:

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

III. STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

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

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

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

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

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

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

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor har vært Alfa Revisjon AS.

B. Eiendomsmasse

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

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring; polisenummer 90904840

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

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

Forsikringen dekker ikke garasjer, innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

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

B. Budsjett for 2026

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

C. Omsetning av seksjoner

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

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko

Sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige

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

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

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

D. *Markedsrisiko*
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie



ÅRSREGNSKAP 2025

135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

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

Resultatregnskap

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

Balanse pr. 31.12.2025

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

Balanse pr. 31.12.2025

SARPSBORG, 31.12.2025
135 - Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 Personalkostnader

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

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

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

Note 4 Energi og brensel

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

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

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 8 Egenkapital

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

Note 9 Disponible midler

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

ALFA REVISJON

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

Til
Alfa Revisjon AS

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

Regnskap

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

Skatte/formuesopplysninger

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

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

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

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

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

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

Sted:_____, dato:_____,

_____

Svein Mathiesen
Styrets leder

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

135 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende

Signatur 1

bankID SIGNERT: 06.03.2026
Bøe, Svein Tore Mathiesen

Signatur 2

bankID SIGNERT: 06.03.2026
Fossum, Bjørn Tore

Signatur 3

bankID SIGNERT: 06.03.2026
Antonsen, Linda Iren

Signatur 4

bankID SIGNERT: 07.03.2026
Aagaard-Nordbø, Marie G

Signatur 5

bankID SIGNERT: 09.03.2026
Sollid, Lodve Thomas

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ALFA REVISJON

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 9. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

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

Verifisert av
SIGNICAT
09.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

bankID

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

09.03.2026 14:32:05

Signaturmetode

BankID (NO)

Protokoll fra årsmøte i
Bjørnstadtunet Boligsameie

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

Antall fremmøtte: 8

Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 0

DAGSORDEN

1. **Konstituering**
   a) Godkjenning av innkalling
   b) Godkjenning av dagsorden
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av to personer til å underskrive protokollen
   f) Valg av to personer til tellekorps

2. **Årsmelding fra styret**

3. **Årsoppgjøret for 2025**

4. **Godtgjørelse til styret**

5. **Innkomne saker**

   - ingen saker mottatt

6. **Valg**

Protokoll fra årsmøte i
Bjørnstadtunet Boligsameie

1. KONSTITUERING

a. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

b. Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

c. Valg av referent

Vedtak: Som referent ble Bjørn Fossum valgt.

d. Valg av møteleder

Vedtak: Til møteleder ble Svein Mathiesen valgt.

e. Valg av to personer til å undertegne protokollen

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

f. Valg av tellekorps

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

2 ÅRSMELDING FRA STYRET

Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent.

3. REVIDERT ÅRSOPPGJØR FOR 2025

Vedtak: Årsoppgjøret ble godkjennt.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

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

Protokoll fra årsmøte i Bjørnstadtunet Boligsameie

5. INNKOMNE SAKER

Ingen mottatte saker.

6. VALG

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

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

Ikke på valg:

Styreleder	Svein Mathisen
Styremedlem	Bjørn Fossum

Protokollen ble deretter undertegnet

Svein Mathiesen

Lodve Sollid

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Bjørnstadtunet 1 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnstadtunet 1 Boligsameie som viser et underskudd på kr 94 189. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 13. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

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

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

For Bjørnstadtunet boligsameie er brøken 1/38.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5 Eksplisitt bruksrett

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

5. MISLIGHOLD

5.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

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

6. ÅRSMØTET

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

6.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

6.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

6.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

6.8. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

6.9. Protokoll fra årsmøtet

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

7. STYRET

7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

Årsmøtet skal fastsette godtgjørelse til styremedlemmene.

7.3. Styremøter

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

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

*S*tyret skal føre protokoll fra styremøtene.

7.4. Styrets oppgaver

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

8. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

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

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

9. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

HUSORDENSREGLER
BJØRNSTADTUNET 1 BOLIGSAMEIE
VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 21.03.2018

Innledning

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

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

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

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

Bruk av boligen

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

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

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

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

Snømåking og strøing

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

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

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Brannvern

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

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

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

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

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

Inne i boligen

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

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

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

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

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

Overdragelse og utleie

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

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

Ved overdragelse av bolig skal sameiets forretningsfører varsles.

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

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

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

Uteområde

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

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

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

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

Trafikk – Parkering

Vegtrafikkloven og Trafikkreglene er styrende også på sameiets veier.

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

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

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

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

Dugnad

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

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

BJØRNSTADTUNET BOLIGSAMEIE

Stiftet 09.02.2017

Søppel

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

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

Diverse

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

Enhver sak som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig.

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

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

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

Ikrafttredelse

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

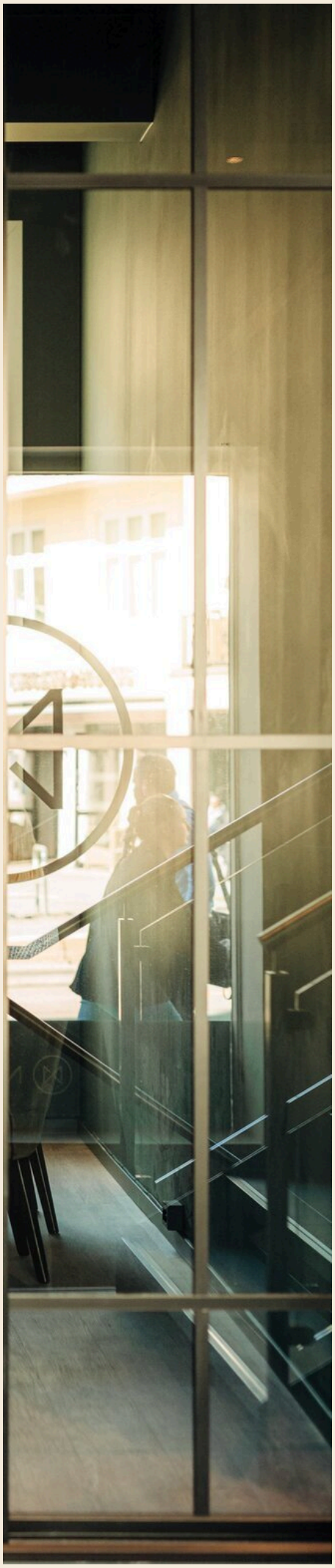
BJØRNSTADTUNET 29, 1712 GRÅLUM
STYRELEDER: TLF: 40 13 13 40 E-POST: SVEIN@SVEINMATHIESEN.NO

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0368/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnstadtunet 49B 1712 GRÅLUM
Matrikkel: Gnr 2047, bnr 261, snr 28 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312