PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BLESSOMVEIEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

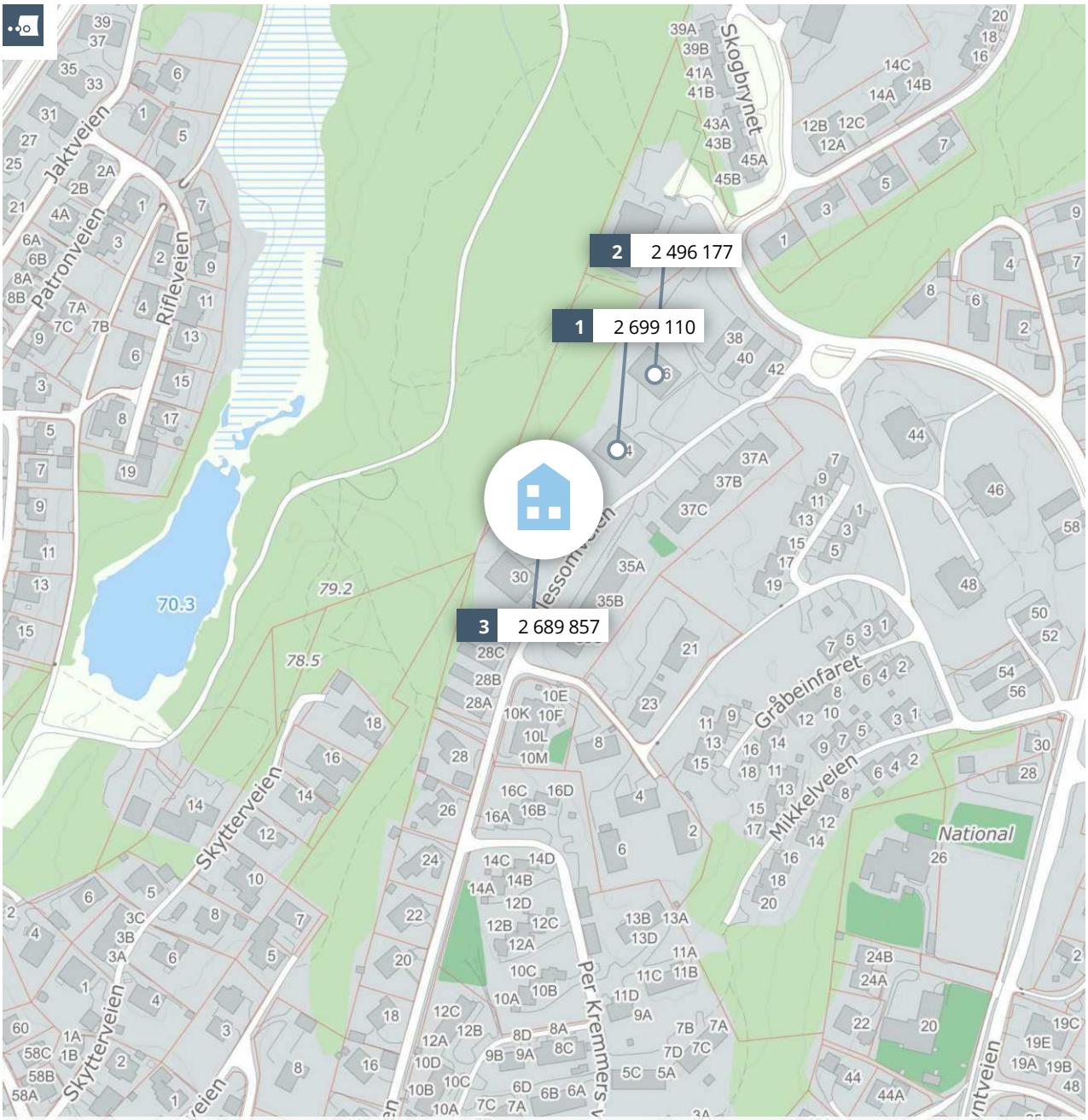
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BLESSOMVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 29.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blessomveien 32, 1709 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1970

GNR 1 BNR 4180 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KNAUSEN

Verdivurdert til

2 600 000

206 177	2 806 177	38 493
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	7 238
Formue	26 391
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

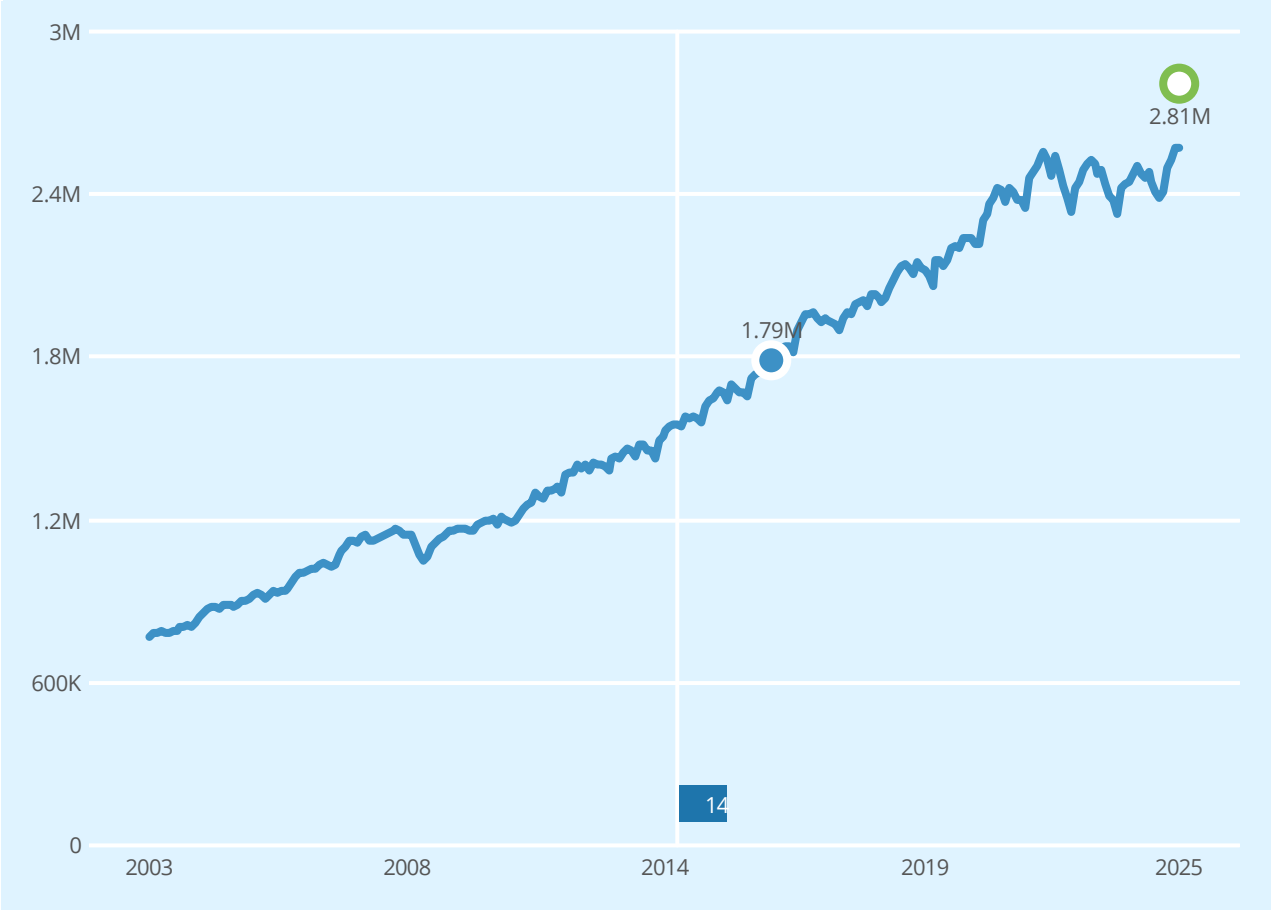
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blessomveien 34 73 m² 1970	2. etg	2 sov	18.10.2024	2 490 000	**2 490 000**	209 110	2 699 110	**36 974**
2	Blessomveien 36 73 m² 1970	2. etg	2 sov	30.01.2025	2 290 000	**2 290 000**	206 177	2 496 177	**34 194**
3	Blessomveien 32 84 m² 1970	3. etg	3 sov	10.05.2023	2 600 000	**2 500 000**	189 857	2 689 857	**32 022**

Flott leilighet beliggende i 3. etasje i et attraktivt boområde. Flott utsikt mot sentrum. Leiligheten er modernisert de seneste årene med oppgraderte overflater. God standard. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og baderom. Utgang til balkong fra stue.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2016	10.06.2016	04.08.2016	1 450 000	1 550 000	240 924	1 790 924	15
16.02.2007	16.02.2007	16.02.2007	-	935 000	-	935 000	16

15 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i KNAUSEN grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

1.9M
1 848 000 Prisantydning i snitt
1.8M
1.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i KNAUSEN grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

2.6M
2 470 000 Prisantydning i snitt
2 416 000 Salgspris i snitt
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 113 SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd

38 493 Blessomveien 32 Totalpris 2 810 000

35 238 KNAUSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Blessomveien 32
1709 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 15/04/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4180
Hjemmelshaver:	Sara Silvan
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	24
Byggeår:	1970
Tomt:	Felles festet 23 636,1 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sara Silvan
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Kupert tomt med fjell i dagen, plenarealer og naturlig vegetasjon. Asfalterte parkeringsplasser og gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Etasjeblokk med fundamenter og bærende vegger og dekker i betong. Yttervegger mot balkonger i tre, kledd med stående panel. Yttervegger ellers antatt i betong, kledd med sementbaserte plater. Etterisolert og kledd etter byggeår. Vinduer med 2-lags isolerglas av varierende alder. Flatt tak, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 3.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand, men med noe alder- og bruksslitasje samt ufagmessige detaljer som tilsier at fornyinger kan planlegges.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på badet.
-Vannbåren varme i radiatorer.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i stue og ett soverom.
-Brannslukningsapparat plassert på kjøkken

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Eier
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL.

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

ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, plater med imitert trestruktur, fliser
SOVEROM VED ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, laminat
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og eiendomsverid.no opplyser om:

2007-08:
-Fornying av badene og rørstammer. Utført i regi av borettslaget.

2016:
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag. Innredningen ble blant annet skiftet.

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

FELLESKOSTNADER:

7238 kr. i mars 2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 3.etg	73			9	73	
Boder i kjeller		4				4
SUM BYGNING	73	4		9	73	4
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 3.ETASJE: entré, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

BRA-e:

KJELLER: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,19-2,44 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Sara Silvan, Jostein Mathisen.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

15/04/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og plater med imitert trestruktur i himling.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Mekanisk avtrekk. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt to skap over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Himlingsplater er ikke godt sammen i skjøter og dette gir risiko for svelling ved høy luftfuktighet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Topp slukrist ligger 32mm lavere enn gulv ved dør og gulvet har fall mot sluk fra de steder der måling kunne utføres uten å flytte tunge møbler/utstyr. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:
-Det er stedvis mindre avskallinger på fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007-08

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk med vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres klemt mansjett og tett overgang til sluk.
-Slukets plassering vanskeliggjør rengjøring og inspeksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2007-08

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert micro, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp

Merknader:
-Kjøkkeninnredning fra 2016 fremstår funksjonell, men med behov for justeringer samt at fronter har noen avskallinger som kan føre til svelling.
-Åpne skjøter i laminatgulv kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignede.
-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet i 2016.
-Deler av fuge mellom benk og vegg har sprukket. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan komme av bevegelse i innredning.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår med varierende alder, tilstand og utførelse.

Merknader:
-Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Stedvis knirk og fjæring i gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.
-Stedvis krøller i hjørner og løs tapet på vegger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vindu på kjøkken, balkongdør og vindu ved siden av denne samt vind på soverom ved entré med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1991. To store stuevinduer samt vindu på soverom ved stue med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2020. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB.

Merknader:
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.
-De eldste vinduene har avflassing og oppsprekking på trevirket som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Stedvis skader på tettelister kan føre til trekk og varmetap.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer. Justeringer kan påregnes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 9m²:
Utgang fra stue til overbygget balkong med malt betonggulv og dels tett mur rekkverk. Det måles fall mot avløp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Overflater har sår, merker og slitasje som hovedsakelig har estetisk konsekvens, men kan også føre til fuktopptrekk i betong og videre avflassing av maling.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970-2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

I henhold til opplysninger mottatt ved tidligere oppdrag i borettslaget så er røranlegget hovedsakelig fra 2007/08. Hovedsakelig synlige rør på bad, noe skjult på kjøkken.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.
-Stoppekraner til varmt- og kaldtvann plassert på badet. Fungerer ok ved test.
-Det ble ikke observert tegn til skader eller lekkasjer på radiatorer eller tilhørende rør og reguleringsventiler fremstår funksjonelle.

Merknader:
-Deler av vannrør for radiatorer er fra byggeår og alder gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer, spesielt ved tilkoblingspunkter.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og åpning av vinduer. Avtrekk fra badet fra sentralt aggregat i blokken.

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

Merknader:
-Spalte under dør til bad som gir tilluft til rommet mangler og dette gir ikke optimal luftutveksling og funksjon for avtrekk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre sikringsskap og med skrusikringer, sant 2 kurser med automatsikringer. 7 kurser totalt. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Tilpassing nytt kjøkken. Montert 2 ledlamper under overskap. Utført av Slevik Elektriske AS, datert 13.09.20216.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.03.2006.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent, men det er gjort arbeider på badet som ikke er dokumentert.
-2 kurser er ikke spesifisert i kursfortegnelse, men kun nummerert.
-Overnevnte forhold samt anleggets alder gjør at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så har badet tidligere vært delt i baderom og toalettrom og kjøkken har vært kombinert med vaskerom. Endring til dagens bruk og planløsning er ikke søknadspliktig.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligblokken. Datert 08.07.1970.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Himlingsplater er ikke godt sammen i skjøter og dette gir risiko for svelling ved høy luftfuktighet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det er stedvis mindre avskallinger på fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres klemt mansjett og tett overgang til sluk.
-Slukets plassering vanskeliggjør rengjøring og inspeksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning fra 2016 fremstår funksjonell, men med behov for justeringer samt at fronter har noen avskallinger som kan føre til svelling.
-Åpne skjøter i laminatgulv kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignede.
-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet i 2016.
-Deler av fuge mellom benk og vegg har sprukket. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan komme av bevegelse i innredning.

3.1 Andre rom

-Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Stedvis knirk og fjæring i gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.
-Stedvis krøller i hjørner og løs tapet på vegger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis ujevnheter i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.
-De eldste vinduene har avflassing og oppsprekking på trevirket som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Stedvis skader på tettelister kan føre til trekk og varmetap.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer. Justeringer kan påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Overflater har sår, merker og slitasje som hovedsakelig har estetisk konsekvens, men kan også føre til fuktopptrekk i betong og videre avflassing av maling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av vannrør for radiatorer er fra byggeår og alder gir økt risiko for svekkelser og lekkasjer, spesielt ved tilkoblingspunkter.

6.3 Ventilasjon

-Spalte under dør til bad som gir tilluft til rommet mangler og dette gir ikke optimal luftutveksling og funksjon for avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250047

Selger 1 navn
Sara Silvan

Gateadresse
Blessomveien 32

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1709

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygd

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250047

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har info

Arbeid utført av: Utarbeidet av borettslaget ca 2005

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250047

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250047

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250047

E-Signing validated

secured by nets

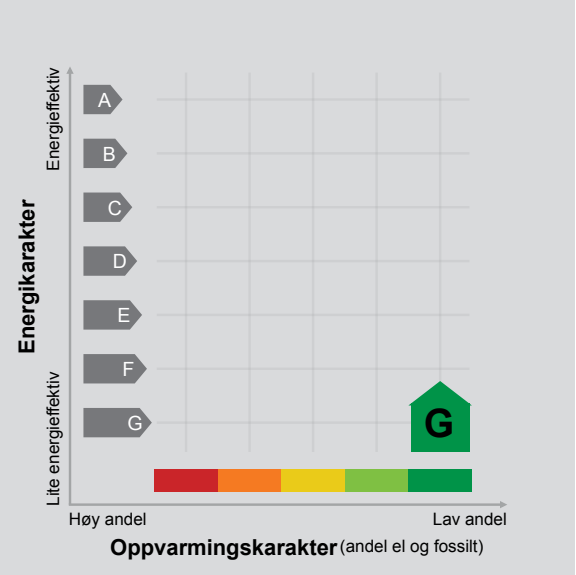
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Silvan	80a38830c26a7cc7c1ae88bd8fbc29234b61f3e0	09.04.2025 10:27:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250047

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blessomveien 32
Postnummer	1709
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	4180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	342920
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-107390
Dato	15.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Boligopplysninger:

Blessomveien Borettslag		V³r ref.:	50/24
Blessomveien 32		Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG		Eiere:	Sara Silvan
Organisasjonsnr:	950 640 375	Andelsnr:	24

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 238

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 462
	Renter	969
	Avdrag	507
Objekt:	Garasje 18 (69 - 21)	300

Det er IKKE innfnrt IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2025 Tot. utg. i kr.: 6 938

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 462
	Renter	969
	Avdrag	507

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (I³ n): 206 177 Gjeld siste ³rsoppg.: 207 915

Klient ajourf. I³ n: 23 367 643,03 Klient gj. s. ³rsoppg.: 23 563 873

Spesifikasjon av I³ n:

L³nenummer: 16368492136, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 10.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 10.03.2025: 23 367 643

Andel av saldo: 206 178

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2044)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Andresen

Adresse: Skytterbr³tveien 31 A

Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 45846328

E-post: trondaw.1971@gmail.com

6: Ligning - 2024

Gjeld: 207 915 Andre inntekter: 1 441

Annen formue: 26 391 Utgifter: 11 156

7: P³lydende

P³lydende: Opprinnelig innskudd: 17 000

Andelsnr: 24 Partialobligasjonsnr: 24

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1970

G³rds/bruksnr: 1/4180

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 23643

¡rlig festeavgift: 19 623,00

Avg. reguleres: 01.04.2029

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87375037

Boligopplysninger:

Blessomveien Borettslag	V³ r ref.:	50/24
Blessomveien 32	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Sara Silvan
Organisasjonsnr: 950 640 375		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.07.1970	Fŋrste innflytting:	15.07.1970	SSBnr:	H0301
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjŋpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Obs ! Sentralvarmen er ikke satt p³ , i perioden 15.05 til 15.09.

Annen informasjon:

Blessomveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 16.04.2024 kl. 19:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Utbedring av ventilasjonssystem

4.2 Fra andelseier: Omgjøring av vedtak vedr. valgkomité

4.3 Fra andelseier: Styrehonorar reduseres med 30% og heller bruker disse pengene på miljøtiltak

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2024

Blessomveien Borettslag
- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Utbedring av ventilasjonssystem

Per-Ragnar Steen- Andersen: "Melder herved inn ventilasjonssystemet inn til årets generalforsamling. Det er flere bygg hvor det ikke er utbedret på. Det er hentet inn kostnadsestimat av styret tidligere. Borettslaget i sin helhet betaler for utbedringer som er gjort på noen bygg, men det ble ikke utbedret på alle. Ber om at det blir utbedret på alle bygg i borettslaget. Jeg er bekymret for inneklimaet på resterende leiligheter."

Styrets innstilling: Utbedring av ventilasjonssystem er borettslagets vedlikeholdsplikt og styrets ansvar å følge opp. Styret planlegger å innarbeide utbedringskostnaden i budsjett for 2025 og engasjere et firma til å forestå arbeidet.

Styret foreslår derfor at saken tas til orientering

4.2 Fra andelseier: Omgjøring av vedtak vedr. valgkomité

Ronny Lademoe foreslår at vedtak om valgkomite fra generalforsamlingen i 2023 omgjøres, og at styremedlemmer ikke kan velges til valgkomite da dette er lovstridig (se vedlegg: Forslag 2 og 3).

Styrets innstilling: Lov om borettslag regulerer ikke hvem som kan velges til valgkomite i et borettslag. Blessomveien borettslag har heller ingen egen instruks som setter slike begrensninger. Vanlig praksis på generalforsamlinger i Blessomveien borettslag, har tidligere vært at det har blitt valgt 2 andelseiere + 1 fra styret til valgkomiteen for 1 år. Styret har oppfordret andelseiere til å melde seg til dette vervet, men opplever at interessen er lav og har måttet ta på seg hele ansvaret selv. Styret ser helst at det kun er andelseiere som velges til valgkomite, men dersom ingen er villige til å påta seg vervet, vil styret fungere som valgkomite.

Lovbestemmelsene Lademoe viser til, har ingen relevans til denne saken. I tillegg velges valgkomite for hvert år, og en omgjøring av vedtaket vil derfor ikke ha virkning på valgkomiteen som ble valgt i 2023 for 1 år.

Styret foreslår derfor at forslag om omgjøring av vedtak avvises, og valg av valgkomite behandles under "Sak 6.3 Valg av valgkomite for 1 år."

4.3 Fra andelseier: Styrehonorar reduseres med 30% og heller bruker disse pengene på miljøtiltak

Ronny Lademoe foreslår at styrehonoraret reduseres med 30% og heller bruker disse pengene på miljøtiltak (se vedlegg: Forslag 1).

Styrets innstilling: Styret mener at honoraret må ligge på dagens nivå for at det arbeidet som gjennomføres skal være verdt å sitte i styret for. Det er frivillig å sitte i styret, men basert på den jobben som legges ned vil en reduksjon føre til at enda færre vil være interessert i å påta seg verv. Det antas at miljøtiltakene er de samme som i sak 4.1.

Styret forslår derfor at forslag om miljøtiltak behandles i sak 4.1 og styrehonorar behandles under "Sak 5 Godtgjøring til styret."

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag fra andelseier: Ronny Lademoe foreslår at styrehonoraret reduseres med 30%.

Styrets viser til begrunnelse i sak 4.3 og foreslår at honorar økes med 5% for generell prisvekst og dermed følger budsjett for 2024:

Leder får 66 200kr
Nestleder får 55 100kr
Øvrige 3 styremedlemmer får 29 800kr hver
Varamedlemmer får 630kr per møte

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Trond Andresen
Styremedlem, Wenche Jacobsen
Styremedlem, Therese Marie Skoglund
Styremedlem, Heidi Anette Ultvedt
Styremedlem, Hans Petter Kristiansen
Varamedlem, Magnus Arnesen Onstad
Varamedlem, Per-Ragnar Steen-Andersen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Heidi Anette Ultvedt, Wenche Jacobsen og Therese Skoglund er på valg.

Valgkomitéens innstilling:
Ivar Andreas Kristiansen, Per Henrik Andersen og Elisabeth Thoresen velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Magnus Arnesen Onstad og Per-Ragnar Steen- Andersen er på valg

Valgkomitéens innstilling:
Per-Ragnar Steen- Andersen velges for 1 år.
Det er et ønske om at det velges ytterligere ett varamedlem.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Elisabeth Thoresen er på valg.

6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Blessomveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Blessomveien Borettslag for 2023

Blessomveien Borettslag org.nr., 950640375 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Blessomveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 114 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Trond Andresen
Styremedlem, Wenche Jacobsen
Styremedlem, Therese Marie Skoglund
Styremedlem, Heidi Anette Ultvedt
Styremedlem, Hans Petter Kristiansen
Varamedlem, Magnus Arnesen Onstad
Varamedlem, Per-Ragnar Steen-Andersen

På valg: Heidi Anette Ultvedt (stiller ikke til gjenvalg)

På valg: Therese Skoglund (stiller til gjenvalg)

På valg: Wenche Jacobsen (stiller til gjenvalg)

Varamedlem: Magnus Arnesen Onstad (stiller ikke til gjenvalg)

Varamedlem: Per-Ragnar Steen-Andersen (stiller til gjenvalg)

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Vinduer og radiatorer er skiftet etter behov.

Garasjeporter er reparert etter behov og fjernkontroller er reparert eller byttet.

Har gjennomført vedlikeholdsarbeid i fyrrommet. Vi har hatt en del alarmer i fyrrommet denne høsten og har gjort den del vedlikehold der. Har også byttet 4 stk. ekspansjons tanker i fyrrommet.

Har byttet 1 stk huske på lekeplassen mellom Blessomveien 35 og 37.

Nye dørskilt og ringetablå (eventuelt bytte av disse ved fraflytting).

Ny port-telefon i 34, samt feilretting på calling systemet.

Diverse feilretting utgangsdører.

Vannlekkasje på bad i 37 c.

Noen ettersyn av vann nedløp fra verandaer.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Styret har totalt behandlet 17 nye saker i 2023. Vi har vurdert flere ladestasjoner i nedre garasjerekke 1 mot syd.

Styret måtte finne nytt firma til brøyting og strøing i borettslaget. Vi har samarbeidet med 4 andre borettslag i nærområdet. Valget etter en anbudsrunde landet på Total entreprenør.

Styret har også byttet leverandør av tjenesten gressklipping i borettslaget, her er det også Total entreprenør som vant anbudet.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Alle tak i Blessomveien borettslag skal renoveres. Her har det vært en anbudsrunde med flere firmaer. Styret har valgt Protan Entreprenør og arbeidet er planlagt oppstart høsten 2024.

Vi skal starte jobben med flere ladestasjoner på garasjeanlegg nedre rekke, sydvendt.

Vi skal også se på et mulig skifte av porttelefonene i Borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.02.2024

Resultatregnskap for Blessomveien Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 589 464	6 105 864	6 589 500	6 847 400
Innkrevde kostnader finans		2 034 384	1 799 160	2 034 200	2 032 300
Innkrevde kostnader garasjer		246 450	236 800	259 200	259 200
Innkrevde andre kostnader		15 514	0	0	0
Andre inntekter	1	29 836	29 752	29 000	29 000
Sum inntekter		8 915 648	8 171 576	8 911 900	9 167 900
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	208 350	215 000	226 000	218 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		29 377	30 315	31 800	30 800
Avskrivning	4	33 000	33 000	49 000	43 000
Revisjonshonorar	5	8 875	8 750	9 200	9 400
Forretningsfrerhonorar		233 040	233 040	233 000	233 000
Vaktmester		149 085	134 808	141 500	0
Renhold		84 900	85 080	89 000	90 000
Drift og vedlikehold	6	612 261	1 102 439	885 000	4 388 000
TV/bredb³ nd		669 684	574 957	603 700	709 900
Forsikringer		397 609	343 644	395 200	445 300
Kommunale avgifter		1 220 360	929 992	1 041 000	1 481 600
Eiendomsskatt		502 616	502 616	502 700	502 700
Festeavgift		19 623	19 623	19 600	19 600
Kostnader strm, energi		2 583 298	2 207 419	2 537 800	2 300 000
Andre driftskostnader	7	46 734	24 232	62 200	71 500
Sum kostnader		6 798 813	6 444 916	6 826 700	10 543 600
Driftsresultat		2 116 835	1 726 660	2 085 200	-1 375 700
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		37 466	33 944	0	0
Renteinntekter		72 113	24 870	0	0
Rentekostnader		960 401	545 378	915 200	1 371 600
Sum finansielle poster		-850 822	-486 564	-915 200	-1 371 600
Resultat		1 266 012	1 240 096	1 170 000	-2 747 300
Disponering av ³ rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		1 266 012	1 240 096	0	0

Balanse for Blessomveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	18 165 813	18 165 813
Garasjer / carporter	9, 13	947 083	947 083
Andre driftsmidler	4	255 750	288 750
Sum anleggsmidler		19 368 646	19 401 646
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		44 732	12 358
Kundefordringer		98 725	93 545
Andre fordringer	10	1 204 322	1 162 466
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 105 206	1 807 743
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
Sum omløpsmidler		3 453 003	3 076 129
SUM EIENDELER		22 821 648	22 477 775

Balanse for Blessomveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital		-229 964	-1 495 976
Sum egenkapital	11, 12	-218 564	-1 484 576
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	19 927 169	21 033 803
Borettsinnskudd	14	1 885 300	1 885 300
Sum langsiktig gjeld		21 812 469	22 919 103
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 836
Leverandørgjeld		1 218 817	1 032 032
Påløpte renter		8 926	4 380
Sum kortsiktig gjeld		1 227 743	1 043 248
Sum gjeld		23 040 213	23 962 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 821 648	22 477 775

Blessomveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Trond Andresen Styreleder	Hans Petter Kristiansen Styremedlem	Therese Marie Skoglund Styremedlem
Wenche Jacobsen Styremedlem	Heidi Anette Ultvedt Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomfŋrt vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er fŋrt opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	2 032 881	2 004 401
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	1 266 012	1 240 096
Tilbakefŋring avskrivninger	33 000	33 000
Avdrag l³ n	-1 106 634	-1 244 616
¡ rets endring av disponible midler	192 379	28 480
Disponible midler	2 225 260	2 032 881

Omlŋpsmidler	3 453 003	3 076 129
Kortsiktig gjeld	-1 227 743	-1 043 248
Disponible midler	2 225 260	2 032 881

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	29 836	29 752
Sum	29 836	29 752

Andre inntekter:konto 3900 er leie av plass til basestasjon.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	330 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	330 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	255 750
¡ rets avskrivninger :	33 000
Anskaffelses³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	524 937	817 978
6603 Vedlikehold uteomr³ de	81 624	92 491
6612 Kostnader garasjer	5 701	191 971
Sum	612 261	1 102 439

Vedlikehold omfatter lŋpende fast vedlikehold som snŋbrŋyting, strŋing, serviceavtaler med videre. Det er fikset div lekkasjer p³ bla. radiatorer, kjeller og krypkjeller, nytt vindu, skiftet ekspansjonskar i fyrrom og kontrollert trykk. Videre er portl³ s reparert og det er utbedret avvik p³ det elektriske anlegget. Det er kjŋpt inn nytt utstyr til lekeplass og ny fjernkontroll til garasjeanlegg, samt diverse andre vedlikeholdstiltak.

Styret vurderer det gjennomfŋrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av mŋtelokaler	1 000	290
6490 Leie Container	17 376	0
6540 Kontorutstyr	409	0
6550 Driftsmateriell	4 843	3 358
6720 Honorar for ŋkon.og jur.bistan	0	494
6810 Data/EDB-kostnad	5 910	5 827
7400 Kontingent- fradragsberettiget	8 514	8 496
7710 Generalforsamling/ª rsmŋte	2 518	1 875
7770 Bank og kortgebyr	3 555	3 085
7771 Diverse purregebyr og renter	-58	-227
7790 Andre driftskostnader	2 667	1 034
Sum	46 734	24 232

Andre driftskostnader konto 7790 gjelder infoskilt, innlegg dŋrskilter, produksjon av varslingsbrev, samt porto.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1970	18 165 813
Bokfŋrt verdi 31.12	18 165 813

Tomt gnr. 1 bnr. 4180 ble leiet i 1970 av Sarpsborg kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	947 083
Bokfŋrt verdi 31.12	947 083

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1541 Fordring mellomregning	71 512	117 300
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbª nd mm.	1 132 810	1 045 165
Sum	1 204 322	1 162 466

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-1 484 576	-2 724 672
¡ rets resultat	1 266 012	1 240 096
Egenkapital 31.12.	-218 564	-1 484 576

Note 12 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnjrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnjyere enn den balansefnjrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12134154932
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2016
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2036
Opprinnelig l³ nebelnjp:	28 400 000
L³ nesaldo 01.01:	21 033 803
Avdrag i perioden:	1 106 634
L³ nesaldo 31.12:	19 927 169

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	26	182 389	4 742 114
	24	181 223	4 349 352
	34	175 822	5 977 948
	18	163 006	2 934 108
	12	160 305	1 923 660

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfnjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1970 kr 1 885 300.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Blessomveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blessomveien Borettslag

Styreleder	Trond Andresen (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Wenche Jacobsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Hans Petter Kristiansen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Therese Marie Skoglund (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Heidi Anette Ultvedt (sign.)	27.02.2024

Til generalforsamlingen i
Blessomveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Blessomveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 266 012. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sarpsborg, 4. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Fra: Ronny Lademoe <ronny.lademoe@hotmail.com>
Dato: 29. februar 2024 kl. 18:40:25 CET
Til: trondaw.1971@gmail.com
Emne: Tre forlag til: Generalforsamlingen 16/4-2024

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG
SARPSBORG

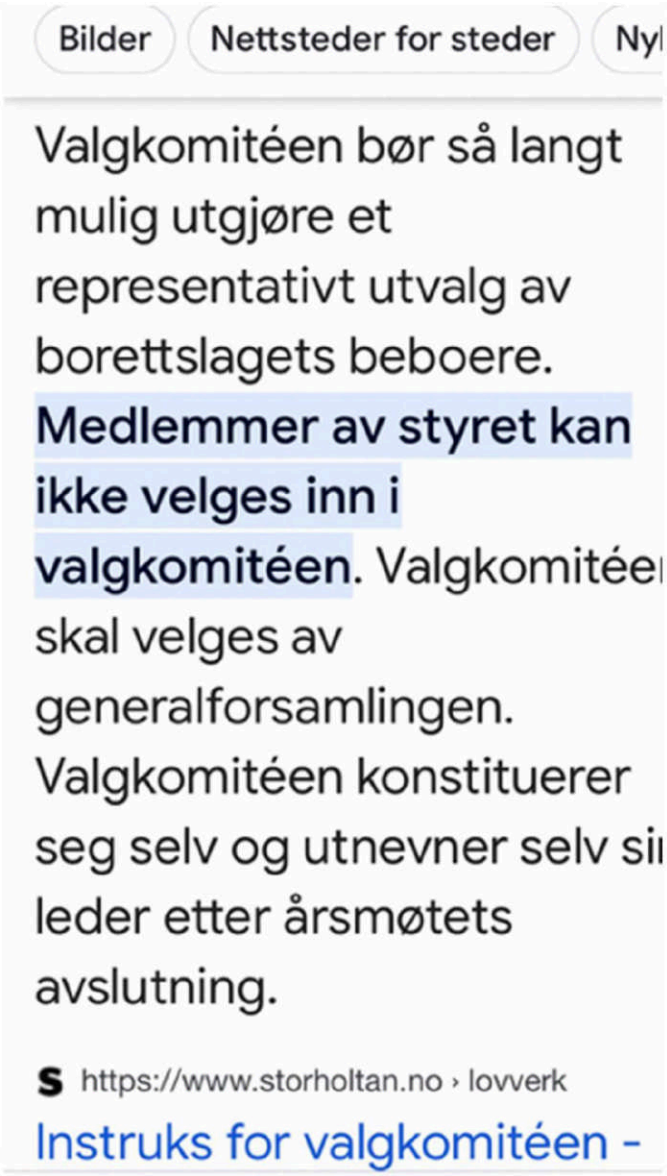
Fra Andelseier : Ronny Lademoe
-Leilighetsnr: HO102
Sted/dato : Sarpsborg, 29/2-24

Adr.: Blessomveien 37 B, 1709 Sarpsborg.

Forlag 1 : GJELDER STYREHONORARER
-Redusere de med 30%
Dette vil utgjøre Ca 70000 kr årlig i 10 år (700000 kr) som øremerkes til miljøtiltak for et sunnere inneklima for beboerne i blokkene 35 og 37.....ifølge en rapport gitt styret om bl.a høy luftfuktighet og skader kjent.

Forslag 2: Omgjøring av vedtak (lov 11-13 lovdata bl) gjort på Generalforsamlingen 31/3-2023 om at; «et styremedlem kan velges inn i valgkomiteen»
må ugyldiggjøres da dette strider mot lovverket, se vedlegg (https://www.storholtan.no lovverk. Lovdata.no) «Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen»
Valgkomiteen består nå av : Trond Andresen (styreformann) og Elisabeth Thoresen (medlem)
Må trekke seg fra valgkomiteen og en ny må velges av generalforsamlingen, forslag 3.

Forslag 3: Ny valgkomitee velges av generalforsamlingen


Bilder
Nettsteder for steder
Nyl
Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen. Valgkomitéer skal velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning.
https://www.storholtan.no › lovverk
Instruks for valgkomitéen -

Vedlegg 1

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blessomveien Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:
Mathias Kristiansen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble:
Mathias Kristiansen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 21
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 24

I tillegg møtte
Medeier/andre: 3
Fra SOBBL: Mathias Reinsch Kristiansen

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble:
Anita Eriksen og Elisabeth Thoresen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Utbedring av ventilasjonssystem

Per-Ragnar Steen- Andersen: "Melder herved inn ventilasjonssystemet inn til årets generalforsamling. Det er flere bygg hvor det ikke er utbedret på. Det er hentet inn kostnadsestimat av styret tidligere. Borettslaget i sin helhet betaler for utbedringer som er gjort på noen bygg, men det ble ikke utbedret på alle. Ber om at det blir utbedret på alle bygg i borettslaget. Jeg er bekymret for inneklimaet på resterende leiligheter."

Styrets innstilling: Utbedring av ventilasjonssystem er borettslagets vedlikeholdsplikt og styrets ansvar å følge opp. Styret planlegger å innarbeide utbedringskostnaden i budsjett for 2025 og engasjere et firma til å forestå arbeidet.

Styret foreslår derfor at saken tas til orientering

Vedtak:
Styret innarbeider utbedringskostnaden i budsjett for 2025 og engasjere et firma til å forestå arbeidet.

4.2 Fra andelseier: Omgjøring av vedtak vedr. valgkomité

Ronny Lademoe foreslår at vedtak om valgkomite fra generalforsamlingen i 2023 omgjøres, og at styremedlemmer ikke kan velges til valgkomite da dette er lovstridig.

Styrets innstilling: Lov om borettslag regulerer ikke hvem som kan velges til valgkomite i et borettslag. Blessomveien borettslag har heller ingen egen instruks som setter slike begrensninger. Vanlig praksis på generalforsamlinger i Blessomveien borettslag, har tidligere vært at det har blitt valgt 2 andelseiere + 1 fra styret til valgkomiteen for 1 år. Styret har oppfordret andelseiere til å melde seg til dette vervet, men opplever at interessen er lav og har måttet ta på seg hele ansvaret selv. Styret ser helst at det kun er andelseiere som velges til valgkomite, men dersom ingen er villige til å påta seg vervet, vil styret fungere som valgkomite.

Lovbestemmelsene Lademoe viser til, har ingen relevans til denne saken. I tillegg velges valgkomite for hvert år, og en omgjøring av vedtaket vil derfor ikke ha virkning på valgkomiteen som ble valgt i 2023 for 1 år.

Styret foreslår derfor at forslag om omgjøring av vedtak avvises, og valg av valgkomite behandles under "Sak 6.3 Valg av valgkomite for 1 år."

Vedtak:
Saken avises.

4.3 Fra andelseier: Styrehonorar reduseres med 30% og heller bruker disse pengene på miljøtiltak

Ronny Lademoe foreslår at styrehonoraret reduseres med 30% og heller bruker disse pengene på miljøtiltak.

Styrets innstilling: Styret mener at honoraret må ligge på dagens nivå for at det arbeidet som gjennomføres skal være verdt å sitte i styret for. Det er frivillig å sitte i styret, men basert på den jobben som legges ned vil en reduksjon føre til at enda færre vil være interessert i å påta seg verv. Det antas at miljøtiltakene er de samme som i sak 4.1.

Styret forslår derfor at forslag om miljøtiltak behandles i sak 4.1 og styrehonorar behandles under "Sak 5 Godtgjøring til styret."

Vedtak:

Miljøtiltak ble behandlet under sak 4.1. Styrehonorar behandles under sak 5.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag fra andelseier: Ronny Lademoe foreslår at styrehonoraret reduseres med 30%.

Styrets viser til begrunnelse i sak 4.3 og foreslår at honorar økes med 5% for generell prisvekst og dermed følger budsjett for 2024:

Leder får 66 200 kr
Nestleder får 55 100 kr
Øvrige 3 styremedlemmer får 29 800 kr hver
Varamedlemmer får 630 kr per møte

Andre forslag: Ingen

21 stemte for styrets forslag
2 stemte for Ronny Lademoe's forslag
1 stemte blankt.

Vedtak:

Leder får 66.200 kr, nestleder får 55.100kr, øvrige 3 styremedlemmer får 29.800 kr hver, vara får 630 kr per møte.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Heidi Anette Ultvedt, Wenche Jacobsen og Therese Skoglund er på valg.

Valgkomitéens innstilling: Ivar Andreas Kristiansen, Per Henrik Andersen og Elisabeth Thoresen velges for 2 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble:
Ivar Andreas Kristiansen, Per Henrik Andersen og Elisabeth Thoresen.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Magnus Arnesen Onstad og Per-Ragnar Steen- Andersen er på valg

Valgkomitéens innstilling: Per-Ragnar Steen- Andersen velges for 1 år.
Det er et ønske om at det velges ytterligere ett varamedlem.

Andre forslag: Anita Eriksen

Vedtak:

Valg ble:
Per-Ragnar Steen-Andersen og Anita Eriksen.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Elisabeth Thoresen er på valg.

Forslag: Ronny Lademoe

Vedtak:

Valgt ble:
Ronny Lademoe + 1 fra styret

6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Ivar Andreas Kristiansen

Delegat: Han Petter Kristiansen

Varadelegat: Trond Andresen

Varadelegat: Elisabeth Thoresen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 16.04.2024.

Mathias Reinsch Kristiansen, møteleder (sign.)
Anita Eriksen, protokollvitne (sign.)
Elisabeth Thoresen, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for Blessomveien borettslag org nr. 950640375

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen 31.03.04, ikrafttredelse 15. august 2005.
Nytt punkt 4-1 (6) vedtatt av generalforsamlingen 02.04.14.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Blessomveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiera

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Styret kan opprette leieavtaler for borettslagets garasjer. Borettslagets garasjer skal benyttes til kjøretøy i daglig bruk. Det skal kun leies 1 garasje til hver boenhet. Dersom det er ledige garasjer kan

disse leies ut som ekstra garasje til en boenhet, men disse må da fravikes dersom det blir venteliste på å leie garasje. (Vedtatt 02.04.14)

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som

likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER
FOR
BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

SIST ENDRET AV GF 31.03.2022

Vedtatt på generalforsamling 31.03.22 at styret har fullmakt til å foreta endringer/tillegg på ordensreglene.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-1900
- på lørdager klokken 0800-1500

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler og lufteventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At rømningsvei på verandaer holdes åpne og kan brukes øyeblikkelig.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger **(herunder gulv og tak)** og utearealer, og å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.
Felles areal i trappeoppganger og i kjeller skal rengjøres av beboerne i den aktuelle oppgange, etter oppsatt turnusliste.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

Det er ikke adgang til å kople private elektriske apparater til fellesanlegget i borettslaget, i kjellere eller utvendig.

Åpning av utekraner for vann etter vinterstenging er ikke tillatt og medfører ansvar for skader som oppstår ved frostsprengning.

5. Kjøring og parkering

De som er tildelt garasje eller egen plass skal først ta i bruk denne før fellesparkeringen benyttes. Leie av garasjer skjer etter søknad og det skal inngås leieavtale. All parkering skal skje på oppmerkede plasser. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring inntil 20 minutter i forbindelsen med av- og pålessing. All parkering skje for øvrig på eiers risiko.

Det er ikke tillatt å parkere hengere, bobiler eller campingvogner på ordinære parkeringsplasser. Eventuelt parkering av slike henvises til anviste plasser på øverste nivå på nordre parkeringsplass.

Leiere av garasjer kan ikke oppføre tette vegger i garasjene som hindrer gjennomstrømming av luft i garasjerekka. Eventuelle vegger kan ikke overstige halvdelen av dele mellom to garasjer. Lufteluker i yttervegger kan ikke tettes slik at lufting hindres. Vedtaket har tilbakevirkende kraft.

Avtale om ladning av EL-bil kan inngås med styret. Ved signering av avtale, blir man kjent med at bilen kun får stå parkert på EL – parkeringen mens bilen står under pågående ladning. Når den er ferdig ladet, forplikter man seg til å flytte bilen, så andre kommer til. Avtale fås av styret.

6. Dyrehold

- Det er kun tillatt med innekatt
- Det kan søkes styret om hundehold, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

7. Andre bestemmelser

- Sykling på parkeringsplassen er forbudt.
- Fotballsparking og ballslåing er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt med lek og unødvendig opphold i ganger og kjellerrom.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 148/68

Dato for besikt 8 juni 1970

Arbeidssted: Blessomsvn 30

Bygningens art: Bolig blokk.

Byggherre: NBBL

Byggemelder: —"—

Ansvarshavende: Rev. Norman Nilsen, Trstad

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 16/5 1970 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 9/6 1970

Odd Berglum

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 149/68
Dato for besikt 8 juli 1970

Arbeidssted: Bakkegaten 32
Bygningens art: Bolig blokk
Byggherre: MBBL.
Byggemelder: — " —
Ansvarshavende: Eiv. Normann Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 16/5 1968 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 9/7 1970

Odd Langhelle

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 150/68

Dato for besikt 28 sept 1970

Arbeidssted: Blessumm 34

Bygningens art: Bodig Blokk

Byggherre: NBBL.

Byggemelder: — " —

Ansvarshavende: Eiv. Normann Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 16/5 1968 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 29/9 1970

Odd Langdon

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 79/68

Dato for besikt 29/5 1970

Arbeidssted: Bolessrud 35

Bygningens art: Bolig blokk

Byggherre: [illegible]

Byggemelder: —"—

Ansvarshavende: Eier. Norman Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 16/5 1970 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 30/5 1970

Odd Engelsen

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 151/68

Dato for besikt 25. august 1970

Arbeidssted: Bakkeveien 36

Bygningens art: Bolig blokk

Byggherre: NBBL

Byggemelder: — " —

Ansvarshavende: Ing. Hermann Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 16/5 1968 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 26/8 1970

Odd Engelsen

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 147/68

Dato for besikt 2. mars 1970

Arbeidssted: Blessomvn. 37

Bygningens art: Bolig blokk

Byggherre: NBBL

Byggemelder: — " —

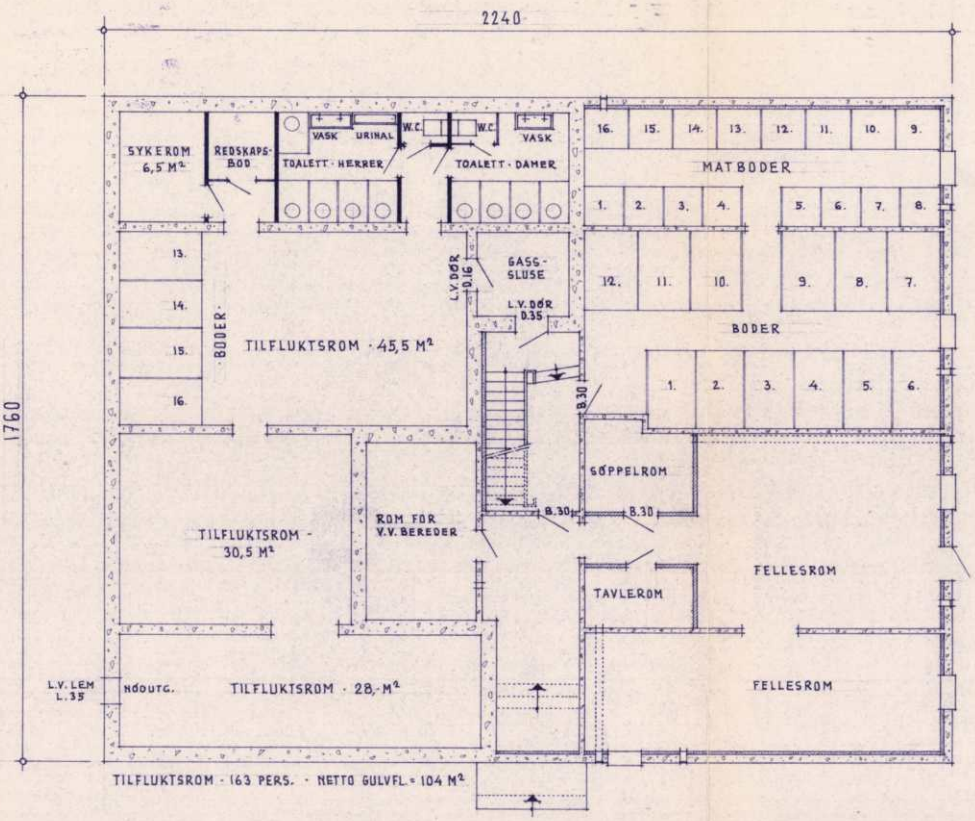
Ansvarshavende: Eiv. Norman Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 16/5 1968 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 3/6 1970

Odd Engelhart

FOR BYGNINGSR[illegible]



Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 78/49
1968

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 16/5-68
på de i skriv av 21/5 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
BLESSOMVEIEN B.R.L. - KURLAND

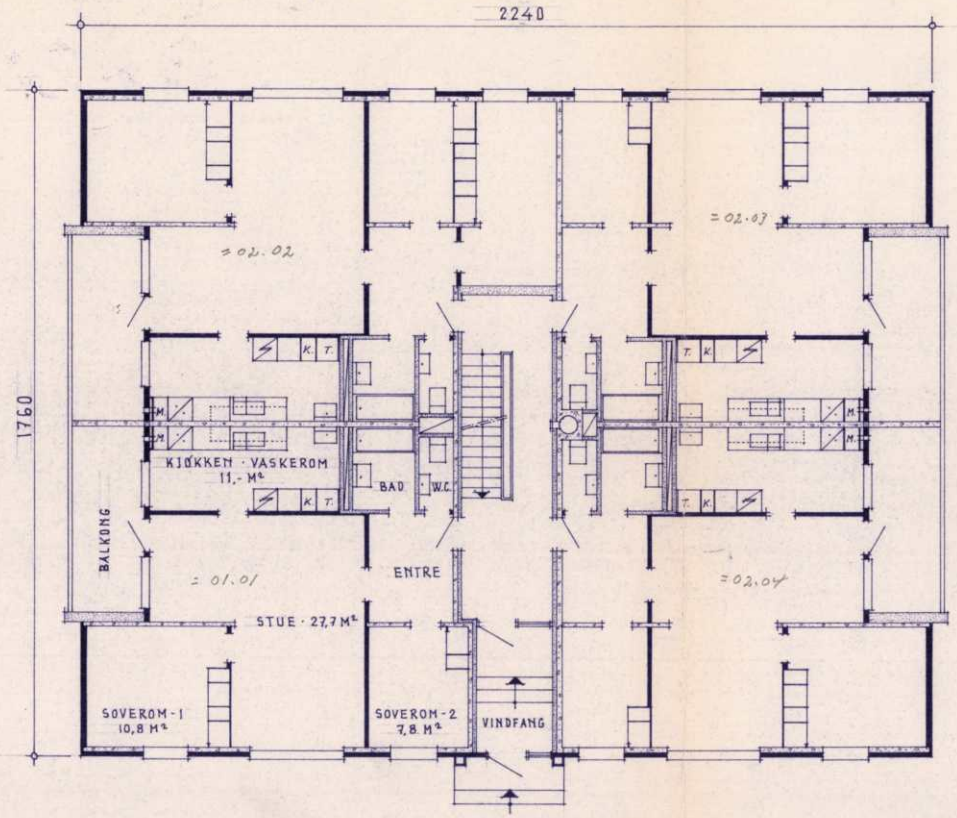
TEGN. TITEL
BOLIGBLOKK-
A. 2

KJELLER

MÅL: 1:100
TEGNET: 15. MARS-68
SIGN. K.AA.

RETTET DATO
TEGN. NR.
6752 - A.07

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899



Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 149.
1968

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 16/5-68
på de i skriv av 2/5 nevnte betingelser.
Bygningssjefen.

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
BLESSOMVEIEN B.R.L. · KURLAND

TEGN. TITEL
BOLIGBLOKK-
A.2-A.4
I. ETASJE

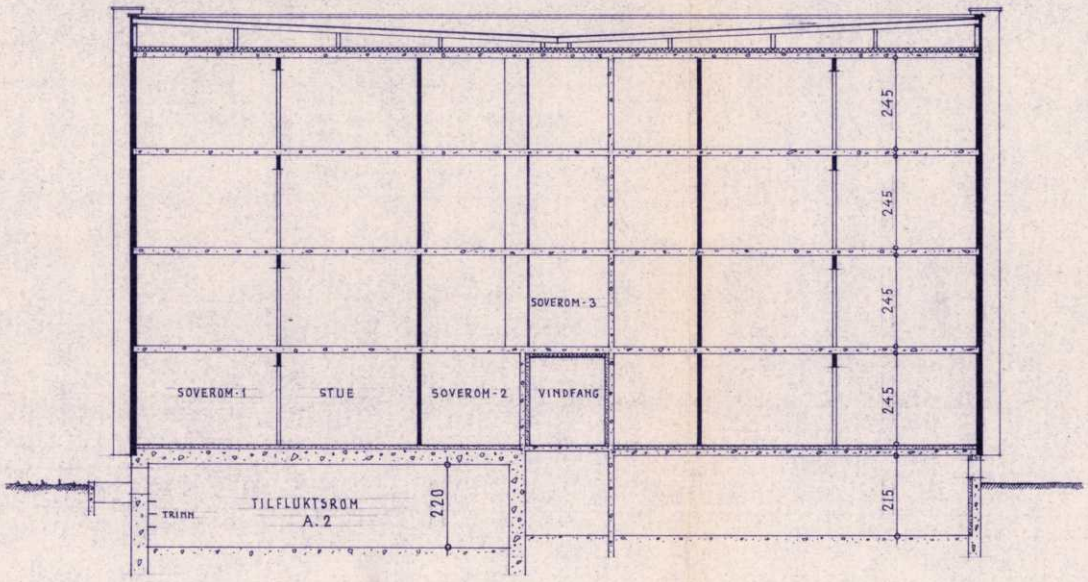
MÅL: 1:100
TEGNET: 15. MARS-68
SIGN K.AA.

RETTET DATO
TEGN. NR.
6752 - A.08

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 78/149
1968

APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 16/6 68
på de i skriv av 27/5 nevnte betingelser.
Bygningssjefen.



OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
BLESSOMVEIEN B.R.L. · KURLAND

TEGN. TITTEL
BOLIGBLOKK-
A.2 - A.4

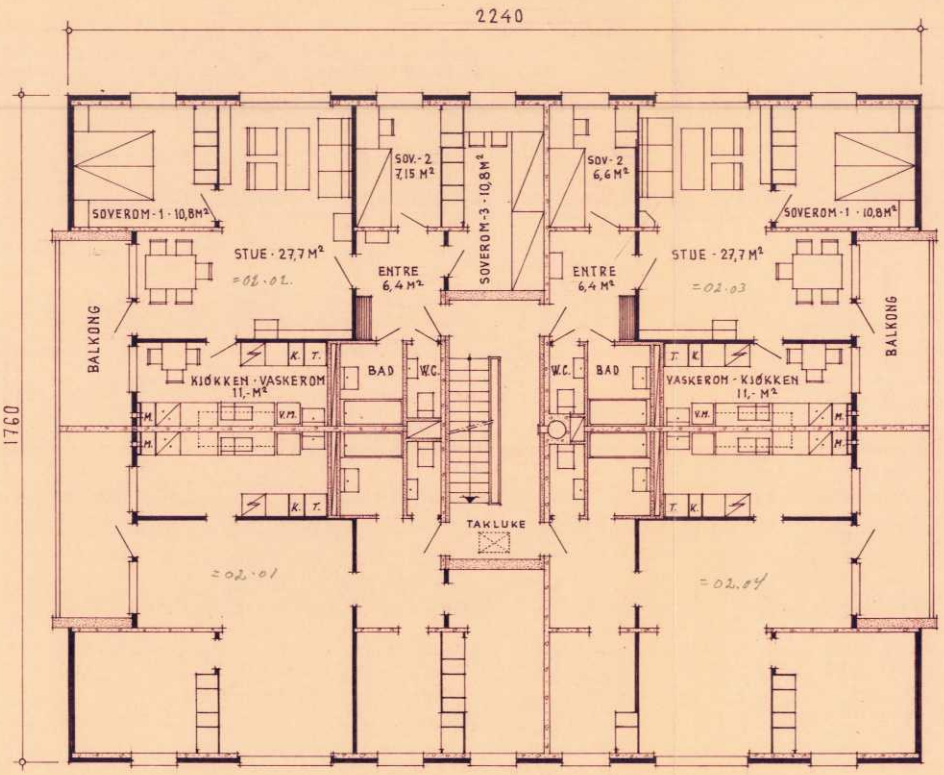
TVERRSNITT

MÅL: 1:100
TEGNET: 15. MARS-68
SIGN. K.AA.

RETTET DATO

TEGN. NR.
6752 - A.09

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PSTLYGT. 41 S.BORG TLF. 54[illegible]



Sarpsborg Bygningsråd J. nr. 149 19 68

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 16/5-68
på de i skriv av 21/5 nevnte betingelser.

Bygningssjefen.

LEIEAREAL:
4-ROMS LEILIGHET = 85,3 M²
3-ROMS LEILIGHET = 72,5 M²

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
BLESSOMVEIEN B.R.L. · KURLAND

TEGN. TITEL
BOLIGBLOKK-
A.1-2-3-4
2.-3.-4. ETASJE

MÅL: 1:100
TEGNET: 15. MARS-68
SIGN. K.AA.

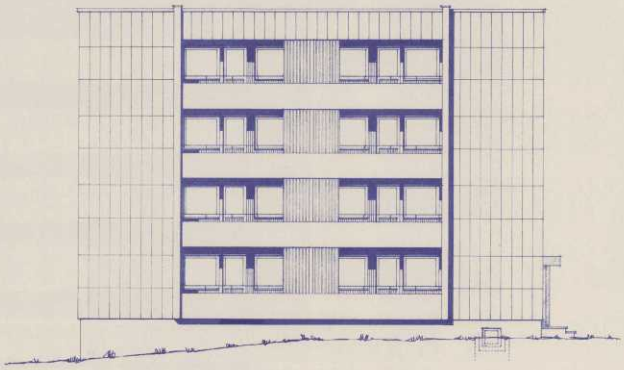
RETTET DATO

TEGN. NR.
6752 - A.03

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

APPROBERT
15. Lovs byggingsråds møte 16/5-68
pl. sak nr. 2 1/5 nevnte
betingelser.
Byggingssjefen.

Sarpsborg
Byggingsråd J.nr. 149
1968



MOT NORDVEST



MOT SYDVEST

SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
BLESSOMVEIEN B.R.L. · KURLAND

BOLIGBLOKK
A. 2

FASADER

1:100

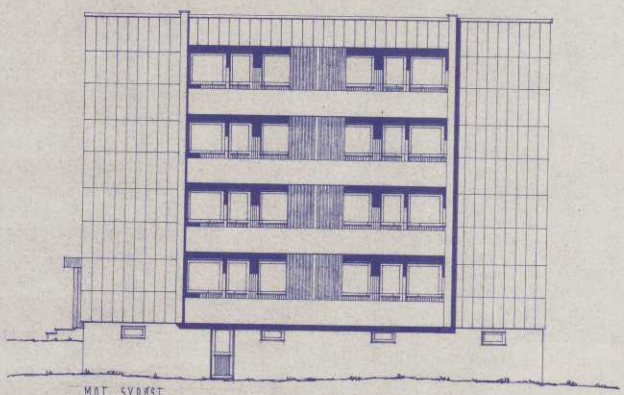
15. MARS · 68

K. AA.

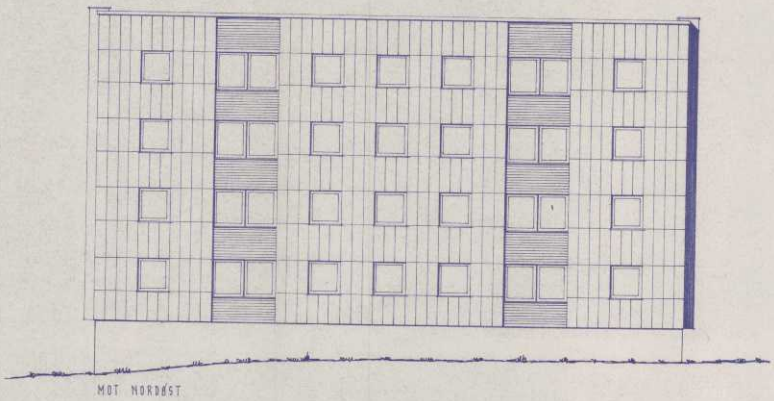
6752 - A.10

APPROBERT
iht. bygningsloven av
16/6 68
på betingelse av
27/5 datert
Bygningsrådet

Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 78/149
1968



MOT SYDØST



MOT NORDØST

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
BLESSOMVEIEN B.R.L. - KURLAND

TEGN. TITTEL
BOLIGBLOKK-
A.2

FASADER

M(1): 1:100

TEGNET 15. MARS -68
K.AA.

RETTET

TEGN. NR.
6752-A.11

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KURLAND, NABOLAG E

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friluftsområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.02.1967

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **20.02.1967**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

2. Området er regulert til boligbebyggelse. Eventuell nærhetsbutikk skal plasseres på den tomt som er vist på planen.

3. Blokkbebyggelsen skal oppføres som 7 stk. punkthus i 4-etasjers høyde, og 4 stk. langblokker i 3-etasjes høyde. Det kan innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

4. Rekkehusbebyggelsen skal oppføres av tre og kan oppføres i inntil 2 etasjer.

5. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje av tre. Det kan tillates andre materialer etter bygningsrådets bestemmelse.

6. Eneboliger og rekkehus med sadeltak skal ha takvinkel på 30^{o}.

7. Grunnmurshøyden og bygningens endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er tilstede og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

8. Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjene skal oppføres av tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekte bilplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og/eller biloppstillingsplasser skal opparbeides i takt med bebyggelsen.

9. For eneboliger skal uthus og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene og skal anmeldes sammen med disse selv om uthusene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshusene.

10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggemeldingen.

11. Ved eventuell oppføring av gjerder skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby oppføring av gjerder innenfor de områder som er regulert til rekkehus- eller blokkbebyggelse.

12. Ingen tomt må beplantes slik at den etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

13. For bebyggelsen skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

14. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

15. Unntak fra disse bestemmelsers pkt. 2, 4, 5, 6 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg.

16. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

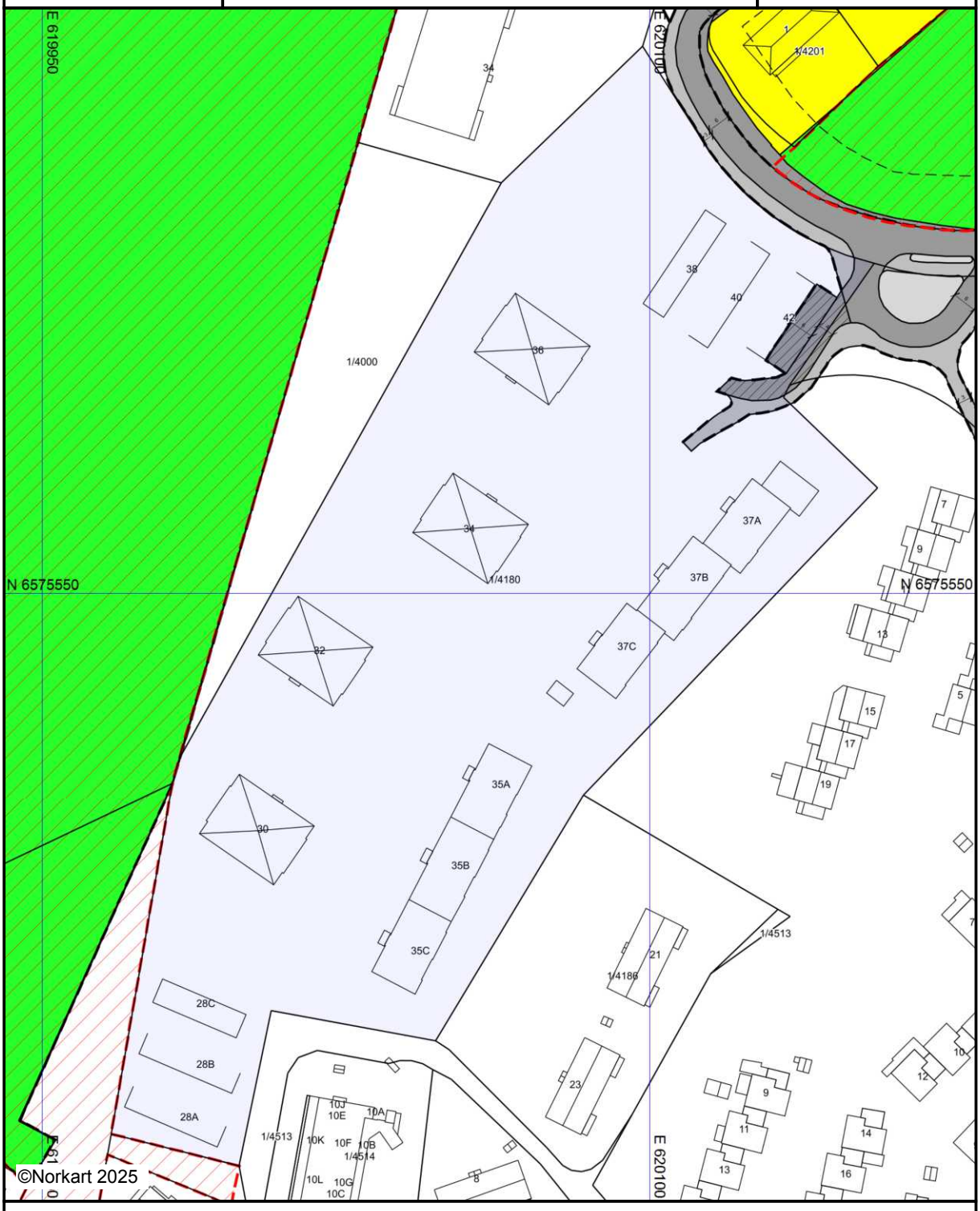
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4180
Adresse: Blessomveien 32
Utskriftsdato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1500

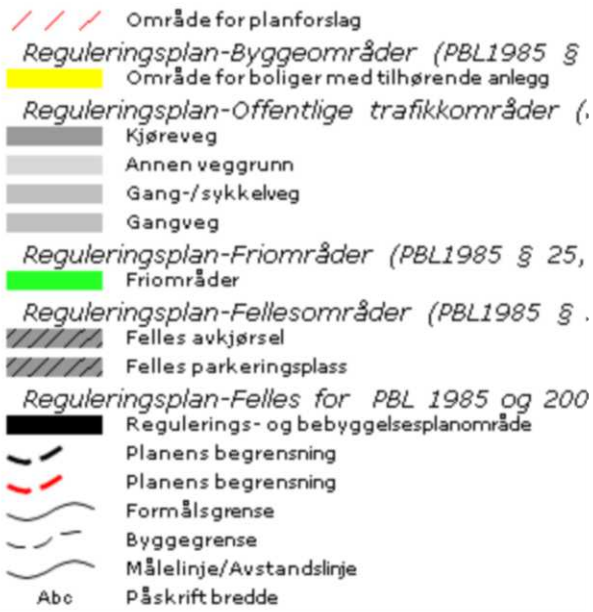
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 06.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4180	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blessomveien 32, 1709 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 149 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 20 124 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 194 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 128 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

	Delareal	209 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 236 m^2
	Arealbruk	Parkering,Nåværende
	Delareal	23 636 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 733 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Skytebane
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	23 514 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23032	
Navn	Blessom torg	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.01.1986	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1420/2332.pdf	
Delarealer	**Delareal**	132 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	34 m^2
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	Kjørevei
	Delareal	140 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	136 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23002	
Navn	Kurland, nabolag E - bebyggelsesplan	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.01.1970	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5035/23012_reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2020.2.1967.pdf	
Delarealer	**Delareal**	56 m^2
	Formål	Boliger

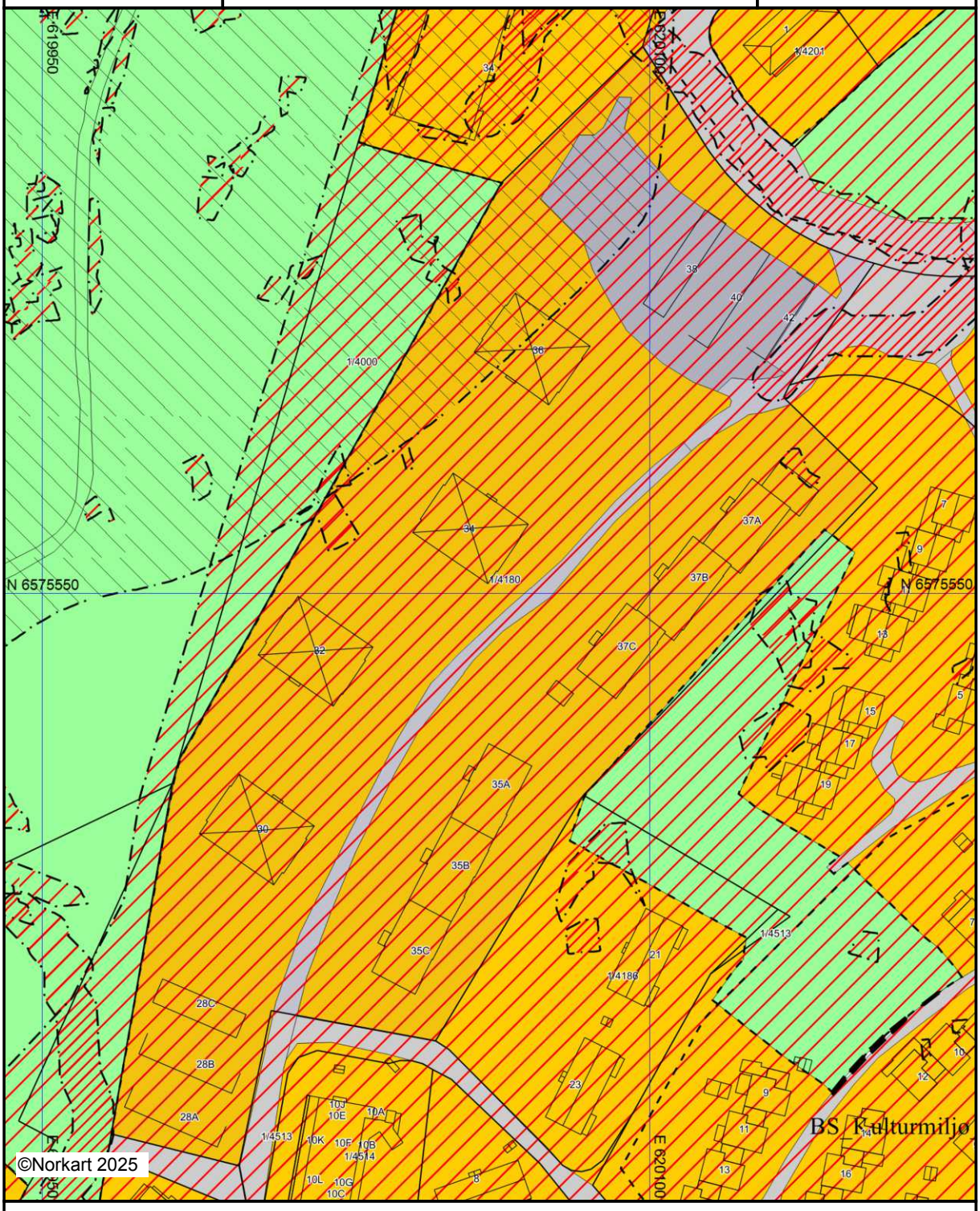
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/4180
Adresse: Blessomveien 32
Utskriftsdato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc
Påskrift områdenavn

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 32	H0301	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SILVAN SARA 010271*****	Eiendomsrett 1/1	BLESSOMVEIEN 32 1709 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Blessomveien 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1709 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	303 Vestlia	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	342920		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1970

2: Bygning 342920: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.07.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1590
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1590
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1970	15.07.1970

Etasjer

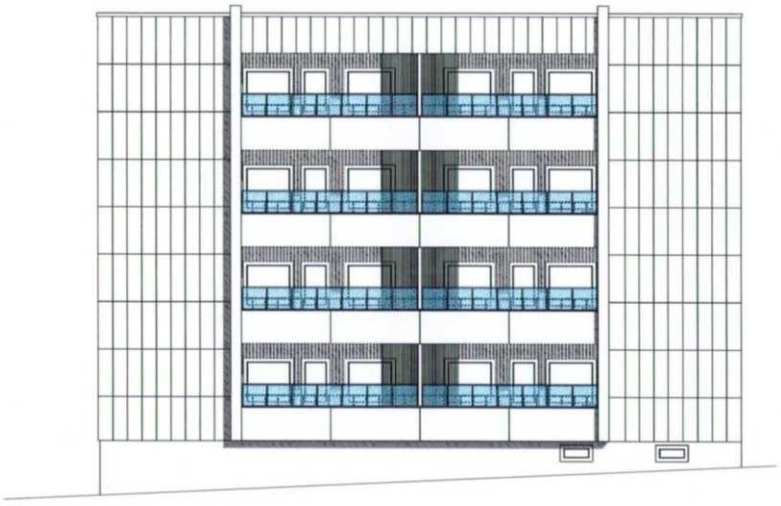
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	316	0	316	0	0	0
H03	4	316	0	316	0	0	0
H02	4	316	0	316	0	0	0
H01	4	304	0	304	0	0	0
K01	0	338	0	338	0	0	0

Borettslag

Navn	Blessomveien Borettslag	Org.nr	950640375
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	16

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/4180	23636.1	



Boligblokk 30 Nord-vest

Blessomveien borettslag

Boligblokk 30 N-V

1:100

030-02

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:53



Boligblokk 32 Sør-øst

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Diverse utvendige bokkinger

Boligblokk 32 Sør-Øst

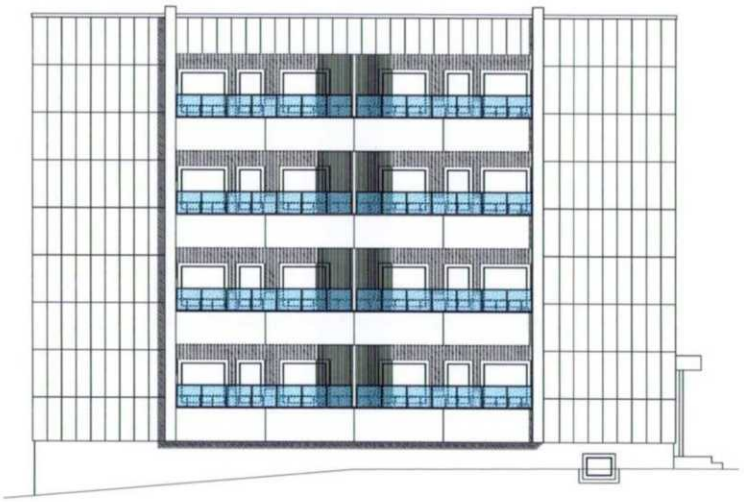
COWI

12984.1

032-01

Format: A3 Filnavn: D:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:54



Boligblokk 32 Nord-vest

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Glass utgang balkonger

Boligblokk 32 Nord-Vest

1:100

COWI

032-02

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:55



Boligblokk 34 Sør-øst

Blessomveien borettslag

Boligblokk 34 Sør-Øst

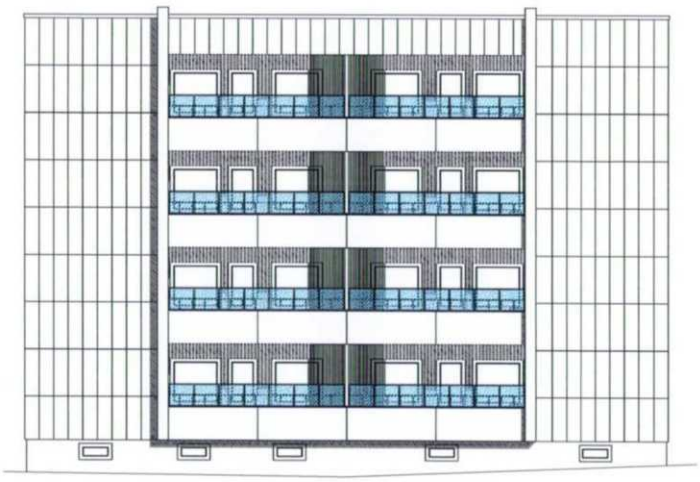
1:100

COWI

034-01

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:55



Boligblokk 34 Nord-vest

Blessomveien borettslag

Boligblokk 34 Nord-Vest

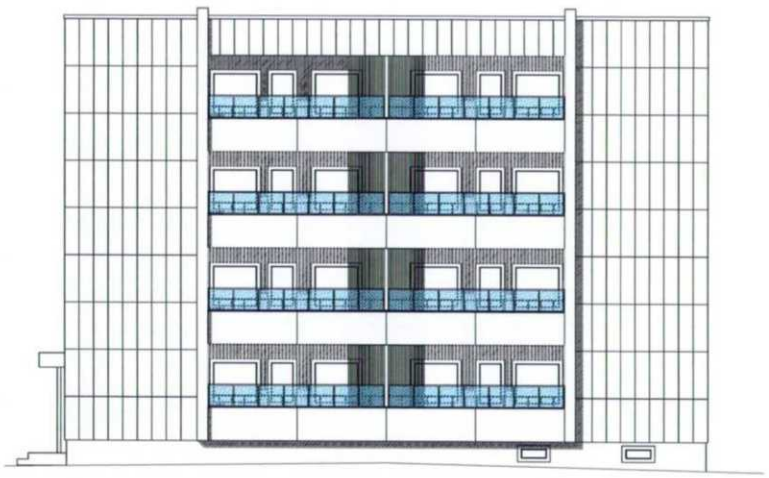
1:100

COWI

034-02

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:56



Boligblokk 36 Sør-øst

Blessomveien borettslag

Boligblokk 36 Sør-Øst

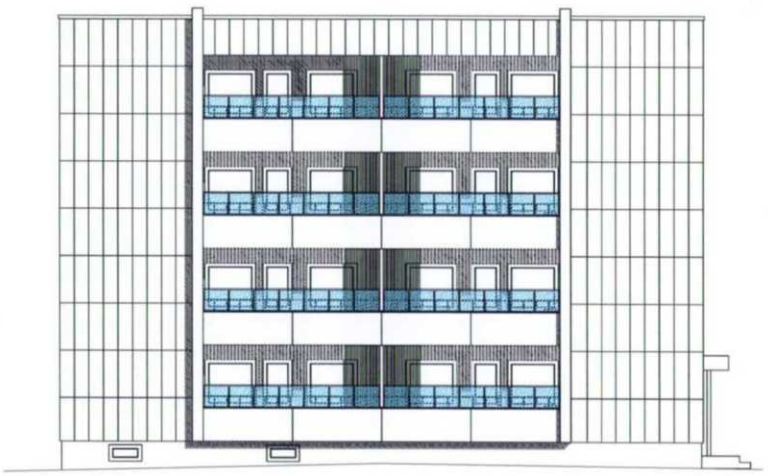
1:100

COWI

036-01

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:57



Boligblokk 36 Nord-vest

Blessomveien borettslag

Boligblokk 36 Nord-Vest

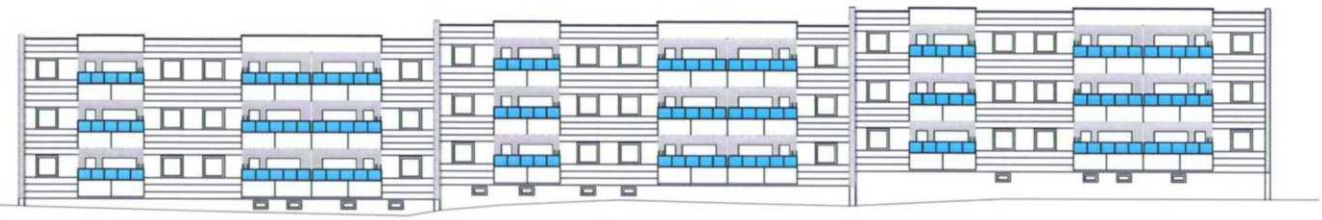
1:100

COWI

063-02

Format: A3 Filnavn: O:\AA005000\AA006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:58



Boligblokk 35 A-C

Blessomveien borettslag

Boligblokk 35 A-C

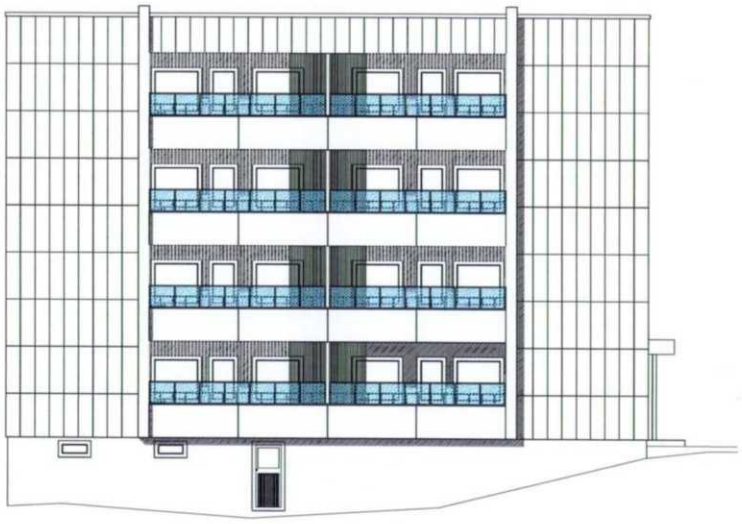
1:200

035

COWI

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 03.12.2009 10:00



Boligblokk 30 Sør-øst

Blessomveien borettslag

Boligblokk 30 Sør-Øst

1:100

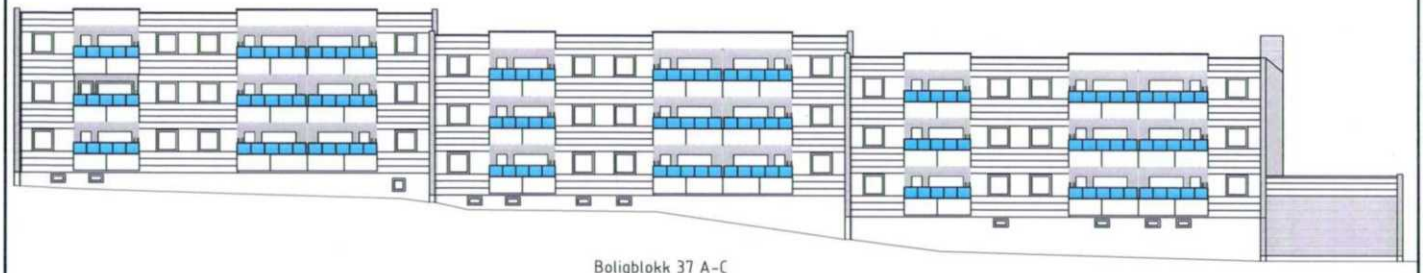
COWI

129841

030-01

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20_Drawings\Fasade_nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:51



Boligblokk 37 A-C

Blessomveien borettslag

Boligblokk 37 A-C

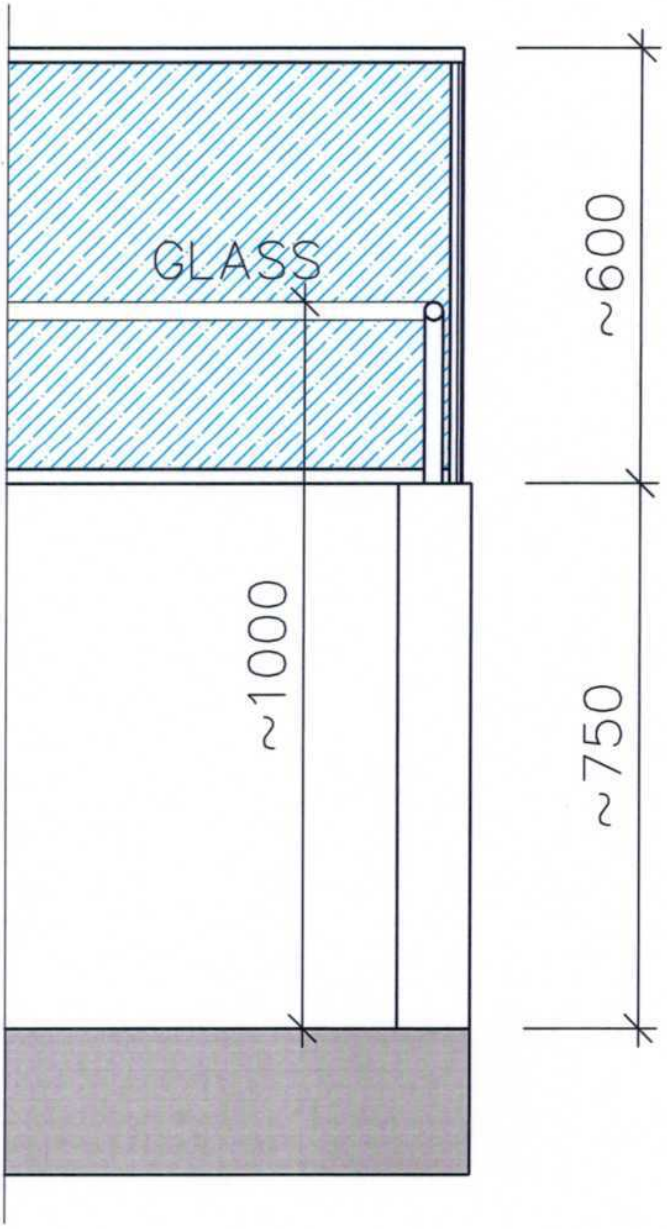
1:200

037

COWI

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A0068725\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 03.12.2009 10:01



GENERELT SNITT
1:25

Rev.	Dato	Revideringen gjelder	Nr.	Saksb.	Sidem.k.	Oppdr.a.

Blessomveien Borettslag

Nye fasader
Glass skjerm balkonger

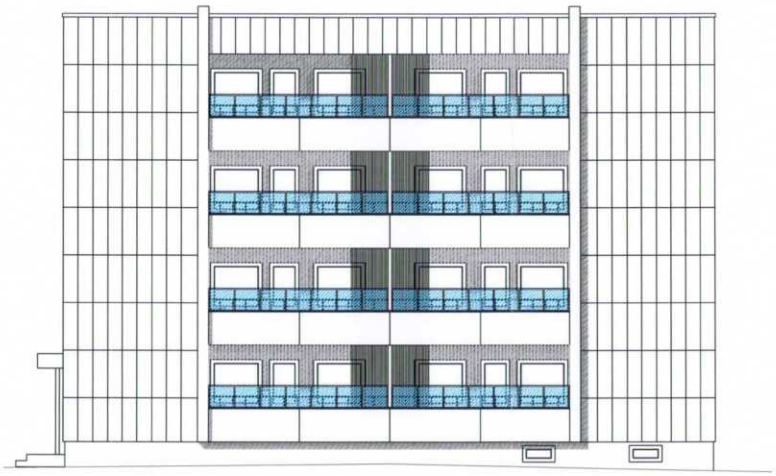
Generelt snitt

Tegnet av	EMI
Saksbehandler	EMI
Sidemannskontr.	EMI
Oppdragsansvarlig	
ARK	4310
Målestokk	1:10
Dato	04.01.2010
Oppdragsnr.	129841
Status	Byggemelding
Tegning nr.	129841.01-01
Rev.	

COWI

Format: A4 Filnavn: P:\1298\129841 Blessomveien Borettslag\Detalj rekkverk.dwg Xref: 8169.ar.401.dwg

Plot: EMI 04.01.2010 08:50



Boligblokk 36 Sør-øst

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Init.	Sakstb.	Tegnet av	Sakskontrollert
					RSHA	EMI
					Kontrollert av	Godkjent av
					EMI	EMI
					Prosj.	Målestokk
					RIB	1:100
					Dato	
					04.11.2009	

Blessomveien borettslag

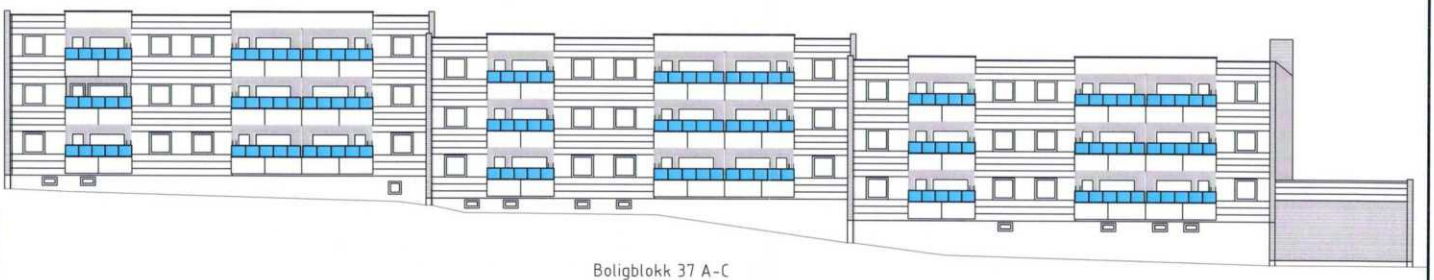
Rye fasader
Glass utgjørne balkonger
Boligblokk 36 Sør-Øst

COWI

Oppdragsnr.: 129841
Tegning nr.: 036-01
Status
Rev.

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:57



Boligblokk 37 A-C

Blessomveien borettslag

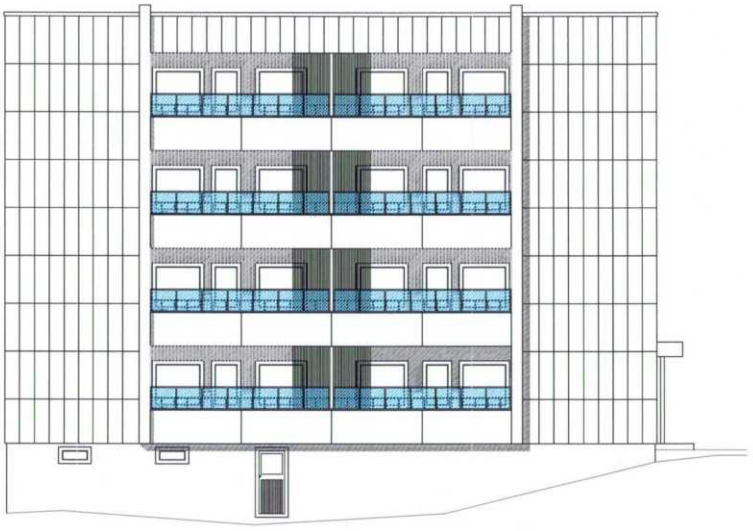
Nye fasader
Glass vitaerie balkonger
Boligblokk 37 A-C

Tegnet av: RSHA
Kontrollert av: EMI
Godkjent av: EMI
Dato: 04.11.2009
Målestokk: 1:200
Oppdragsnr.: 129841
Tegning nr.: 037

COWI

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 03.12.2009 10:01



Boligblokk 30 Sør-øst

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Glass utgjerne balkonger
Boligblokk 30 Sør-Øst

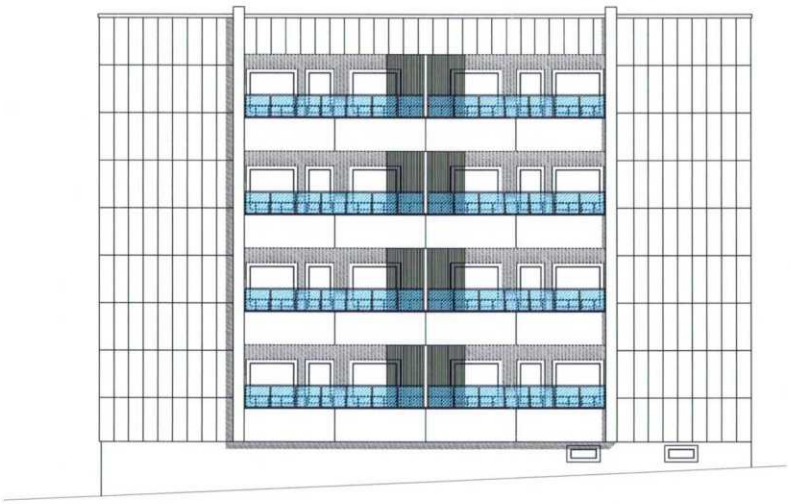
COWI

Oppdragsnr. 129841

030-01

Format: A3 Filnavn: Q:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:51



Boligblokk 30 Nord-vest

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Glass- skjerm balkonger
Boligblokk 30 N-V

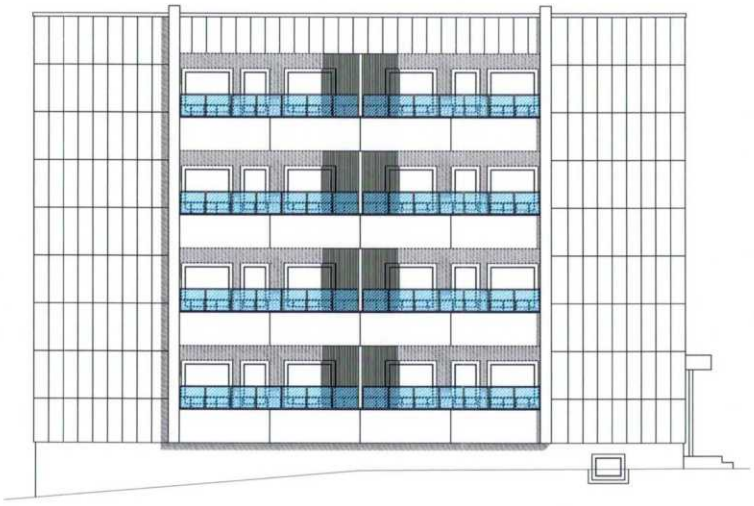
Tegnet av: RSHA
Kontrollert av: EMI
Godkjent av: EMI
Dato: 04.11.2009
Målestokk: 1:100

COWI

Oppdragsnr.: 129861
Tegning nr.: 030-02
Rev.:

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:53



Boligblokk 32 Nord-vest

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Glass skjerm balkonger
Boligblokk 32 Nord-Vest

Tegnet av: RSha
Kontrollert av: EHi
Godkjent av: EHi
Dato: 04.11.2009
Målestokk: 1:100

COWI

Oppdragsnr.: 129841
Tegning nr.: 032-02

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:55



Boligblokk 32 Sør-øst

Blessomveien borettslag

Rye fasader
Glass skjerm balkonger

Boligblokk 32 Sør-øst

Tegnet av: RSHA

Målestokk: 1:100

Dato: 04.11.2009

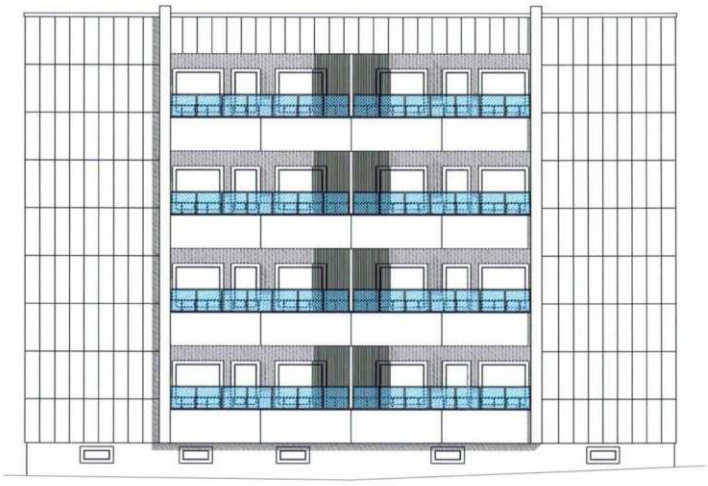
Oppdragsnr.: 129841

Tegning nr.: 032-01

COWI

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:54



Boligblokk 34 Nord-vest

Format: A3 Filnavn: O:\AA005000\AA006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:56

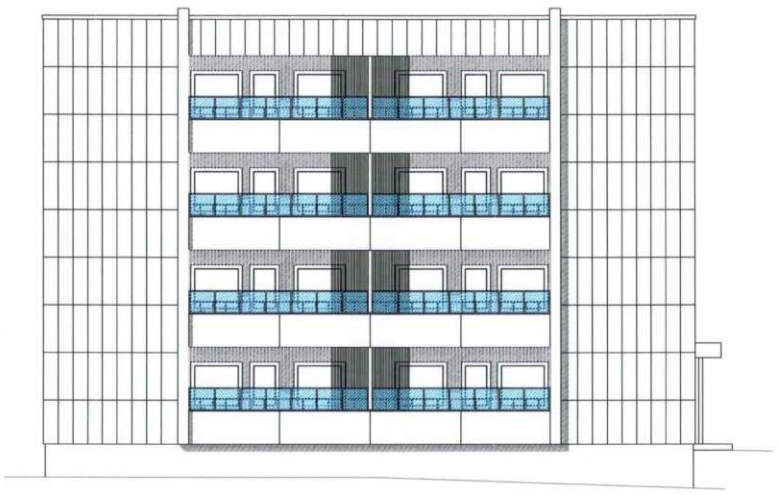
Rev.	Dato	Revisionen gælder	Kn.	Sakkb.	Bibeh.k.	Opbsh.a.
					Fabrikationstegner	

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Glass skjerm balkonger
Boligblokk 34 Nord-Vest

Tegnet av	RSHA
Kontrolleret/godkendt	CHI
Dep.	RIB
Dato	04.11.2009
Opdr.nr./proj.nr.	129841
Tegning nr.	034-02
Opprinnelsesmålestokk	CHI
Målestokk	1:100
Status	
Rev.	

COWI



Boligblokk 34 Sør-øst

Blessomveien boretslag

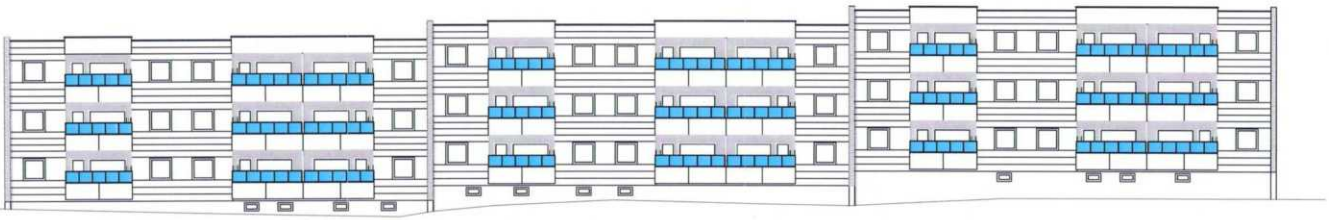
Nye fasader
Glass skjerm balkonger
Boligblokk 34 Sør-Øst

Tegnet av: RSHA
Kontrollert av: CYV
Godkjent av: CYV
Prosj. nr.: 129841
Målestokk: 1:100
Dato: 04.11.2009
Status:
Tegning nr.: 034-01
Rev.:

COWI

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 02.12.2009 10:55



Boligblokk 35 A-C

Blessomveien borettslag

Nye fasader
Glass utgjøre balkonger

Boligblokk 35 A-C

Fagansvar: RSHA
Tegnet av: RSHA
Kontrollert av: EMI
Dato: 04.11.2009
Målestokk: 1:200

COWI

Oppdragsnr.: 129841
Tegning nr.: 035

Format: A3 Filnavn: O:\A005000\A006825\20 Drawings\Fasade nye.dwg Xref:

Plot: rsha 03.12.2009 10:00

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4180		
Utskriftsdato	06.03.2025	**Antall datasett**	19

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

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

4 Berørte datasett

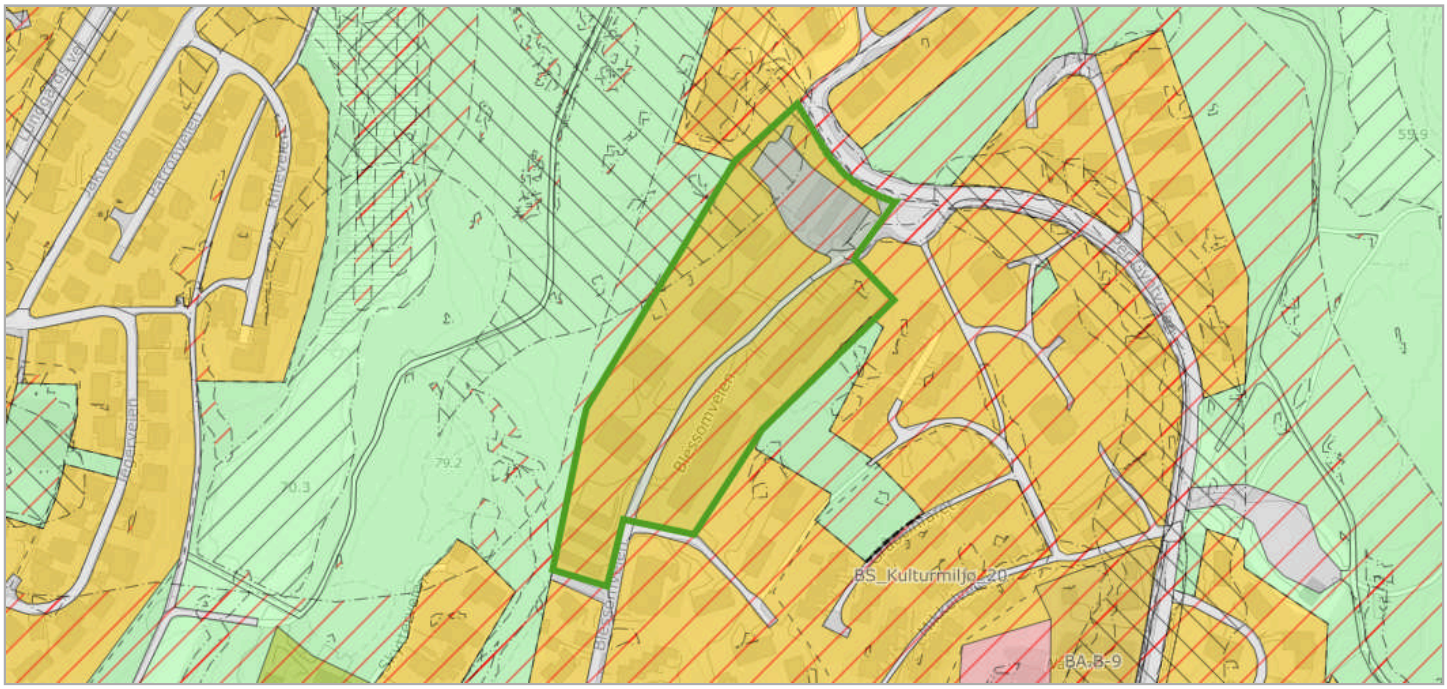
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	4
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(3040) Friområde	2
(1) Nåværende	(2080) Parkering	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

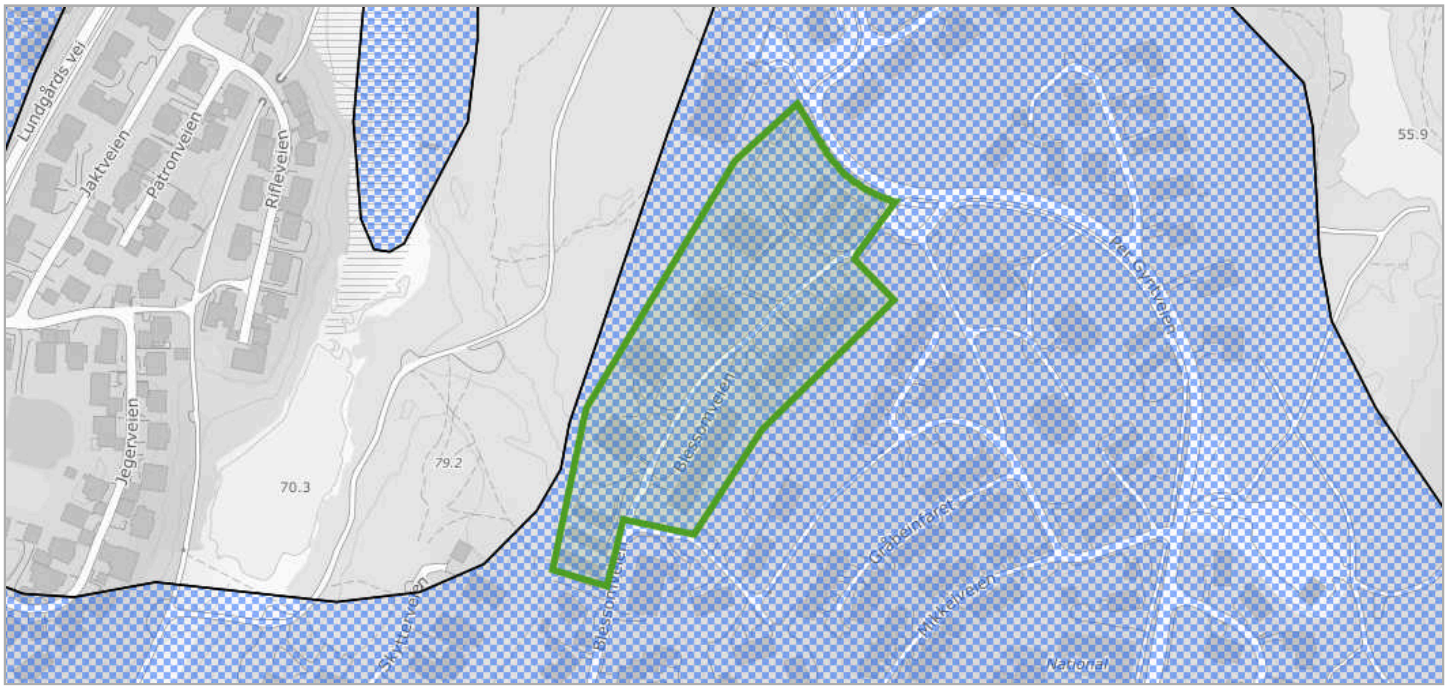
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	6
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

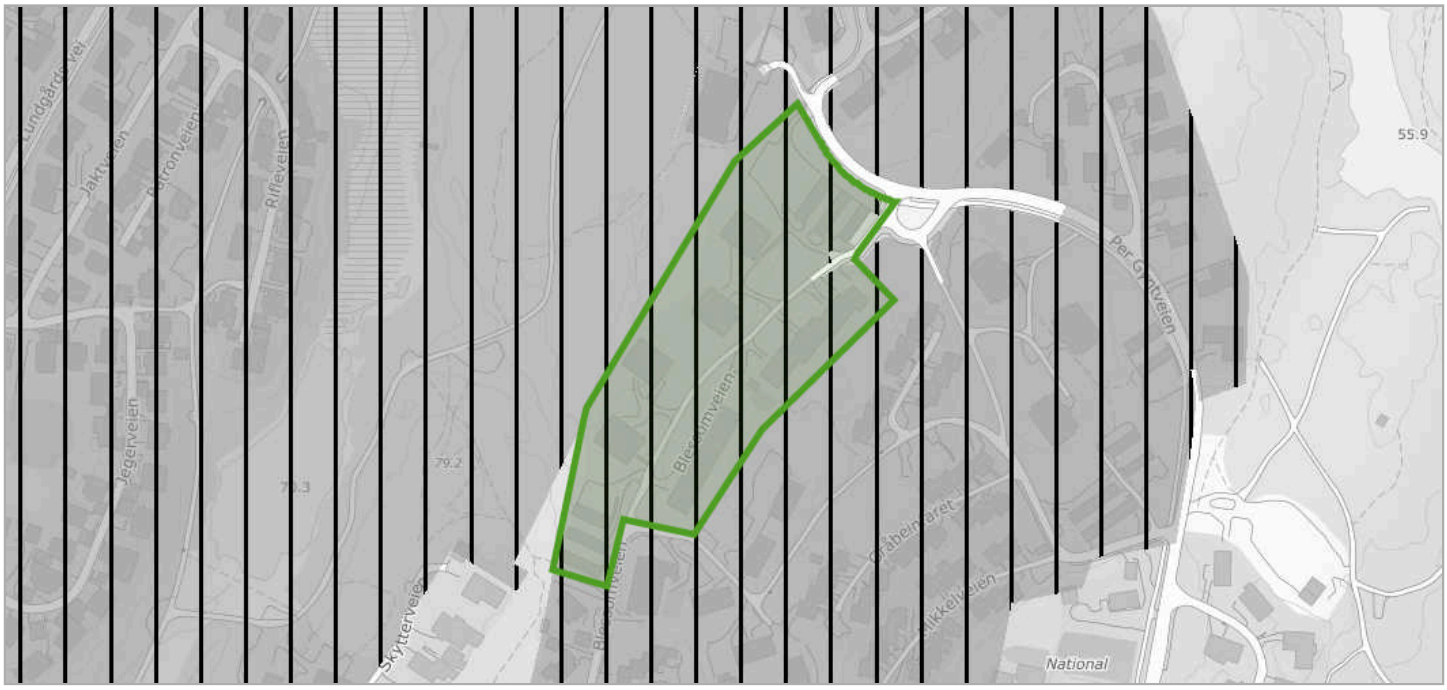
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

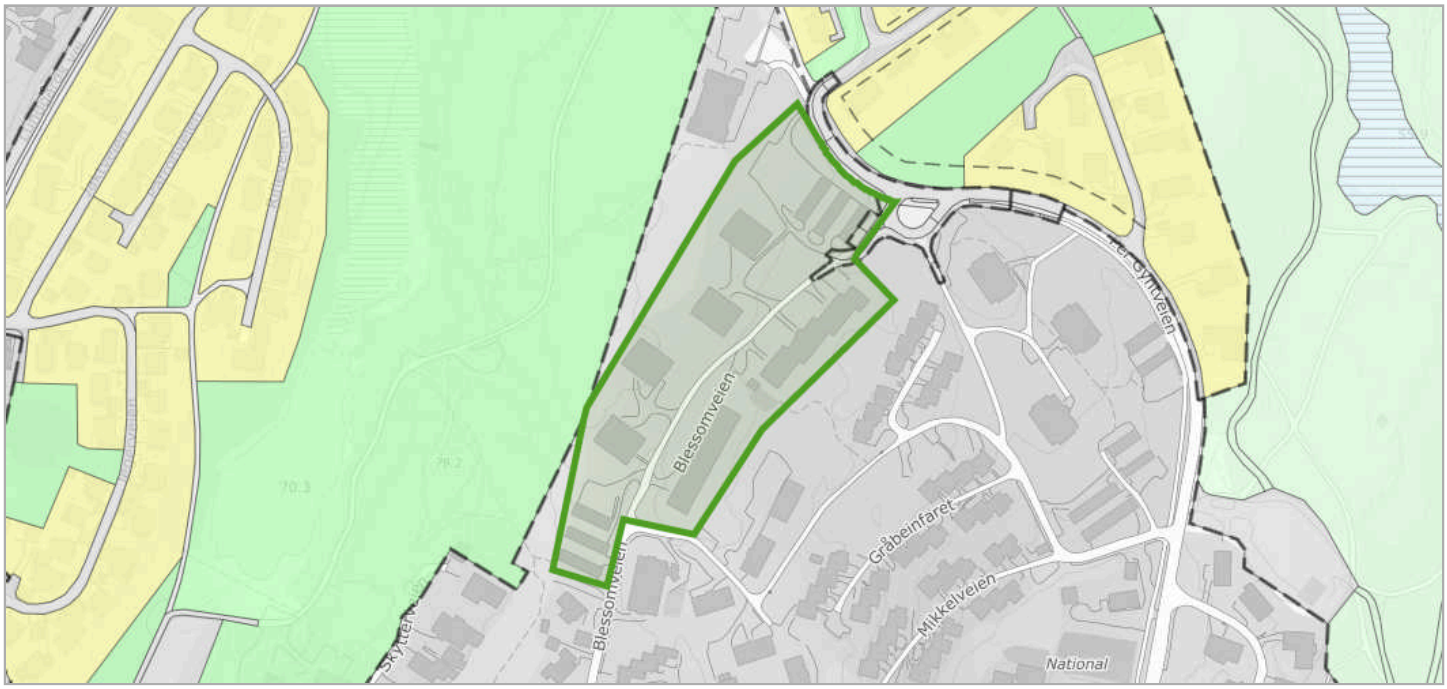
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
23012	Kurland, nabolag E
23030	Bakkeli nord

REGULERINGSPLAN

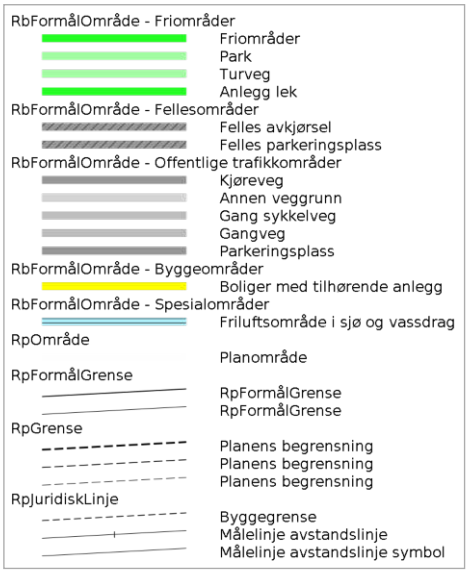
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23030	Bakkeli nord	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23030)
23032	Blessom torg/endring av 164	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23032)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	2
Friareal	(400) Offentlig friområde	-	1
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1
-	(710) Felles avkjørsel	-	1
-	(730) Felles parkeringsplass	-	1

SARPSBORG KOMMUNE

BLESSOM TORG

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN

Reguleringsplanen er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 08.01.1986.

SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 643 1969
Dbl. 1/3 A. 30
Sarpsborg [illegible]

Blessomveien
15, 27, 30, 32, 34, 36.

Tgl. kr. 40.- } gj.g.
Ekspert " 960.- }

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 25/2 1969.

Den har et areal på 23.682,5 kvm., og er gitt matr.nr. 4180.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/4 1969.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 3.790,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,
   a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
   b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 1. mars 1969.

Som grunneier:

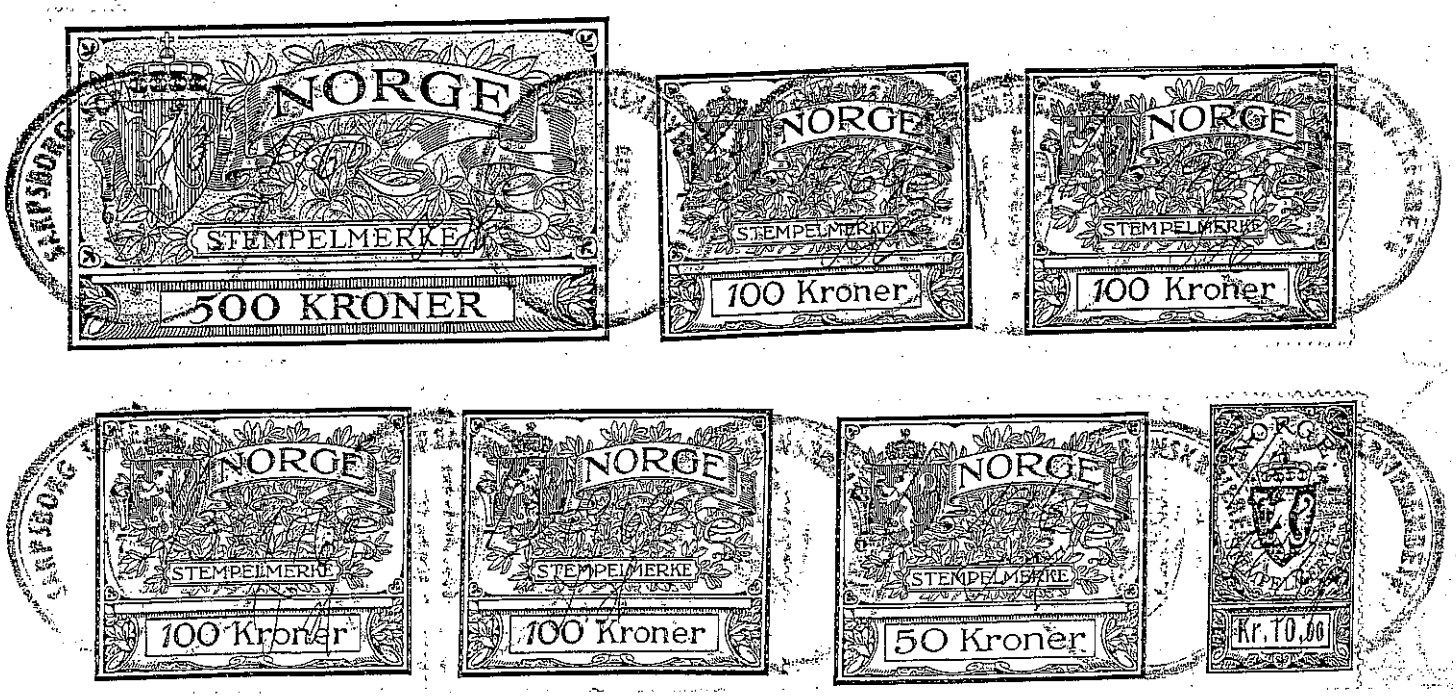
SARPSBORG KOMMUNE

Ordfører

Rådmann

Som leier:

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG



Dok. nr. 643 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 1/3 19 69
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og
innført i pantebok m.v. geb. kr. 40 - bet.
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 5 -.
Anmerkes A.30.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250047
Vår referanse: 3694816/25897573
Bestilling: C3 2025-03-07 (5) 127

Dato
07.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
985	3	11.4.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	4180	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/985/3
Uthentet 2025-03-07 13:03

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 985 1972.
Sarpsborg Sorenskriverembete Bd. 14. A. 38.
Stemplet kvr 4/4-72 med kr. 5,-.

E r k l æ r i n g

Undertegnede eiere av matr. nr. 4180 gir herved Sarpsborg Elektrisitetsverk rett til vederlagsfritt å ha bestående transformatorkiosk nr. 88 plassert på vår eiendom, og til å føre høy- og lavspente jordkabler og ledninger over tomten, samt å vedlikeholde disse.

Videre skal elektrisitetsverket ha uhindret adgang til kiosken gjennom hele døgnet, og ha adgang til å drive uhindret utbedrings- og reparasjonsarbeid vedrørende kiosken og dens utstyr.

Rettighetene er ikke tidsbegrenset.

Skader som måtte bli påført tomten i forbindelse med nyanlegg og vedlikehold av kabler, ledninger eller transformatorkiosk skal elektrisitetsverket erstatte.

Erklæringen er utstedt i to eksemplarer, ett for Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, og ett for Sarpsborg Elektrisitetsverk.

Sarpsborg den

~~Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag~~

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

Av hensyn til gebyrberegningen er verdien av retten ansatt til kr. 500,-.

Sarpsborg sorenskriverembete, den 11/4 1972.

H.A. Høyer.
dfm.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/985/3
Uthentet 2025-03-07 13:03

i samlemappen for hjelpetog for Sarpsborg er det innsatt
[illegible] bil [illegible].

Blessomveien 32

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	20 min 1.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	22 min 1.7 km
Childrens Intern. School Sarpsborg ... 268 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	7 min 2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 2.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

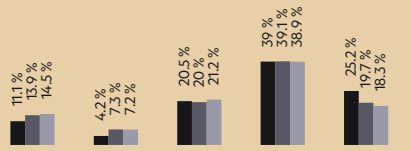
BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	14 min 1.1 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	17 min
Kiwi Kurland	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia/Skogbrynet	1 119	651
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Nationalstua - ballbane	7 min
Sarpsborg fotballk	14 min
SATS Sarpsborg	6 min
Sports Club Sarpsborg	8 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

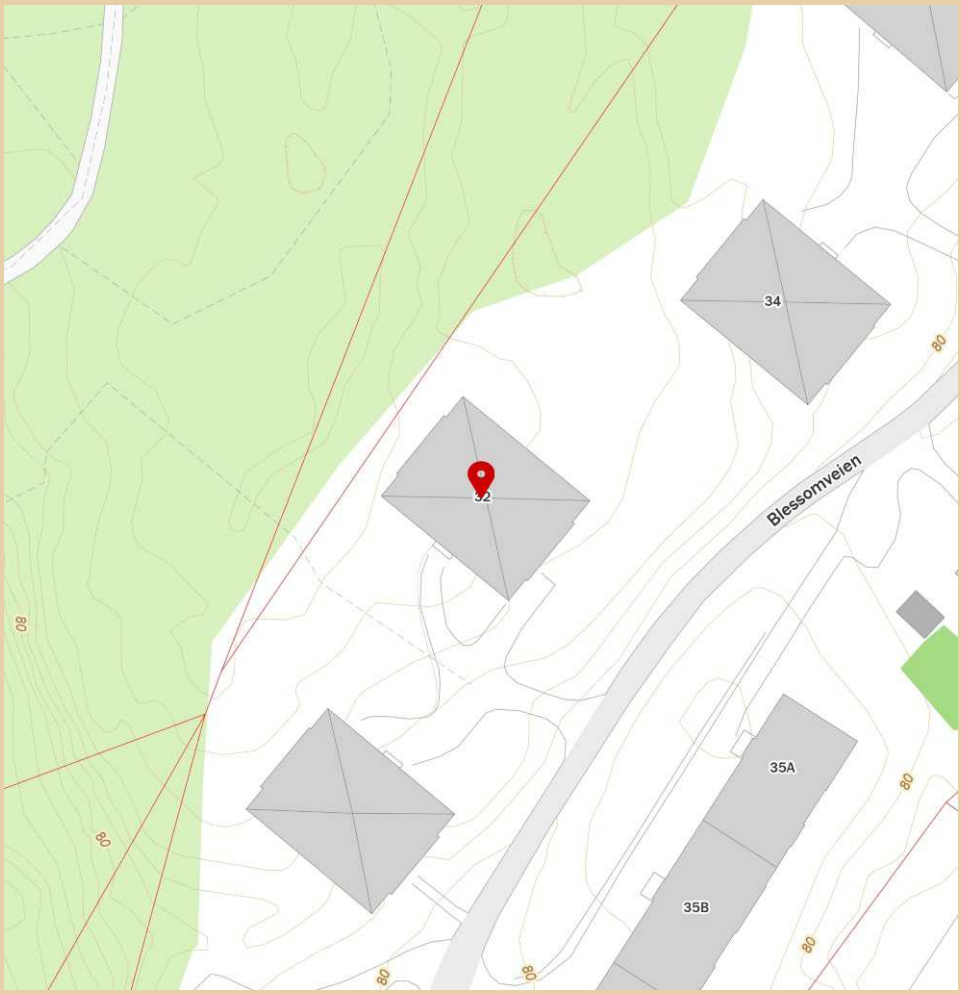
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blessomveien 32, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4180, andelsnr. 24 i BLESSOMVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250047

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801

E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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