PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BLESSOMVEIEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører og festekontrakt - Borettslag

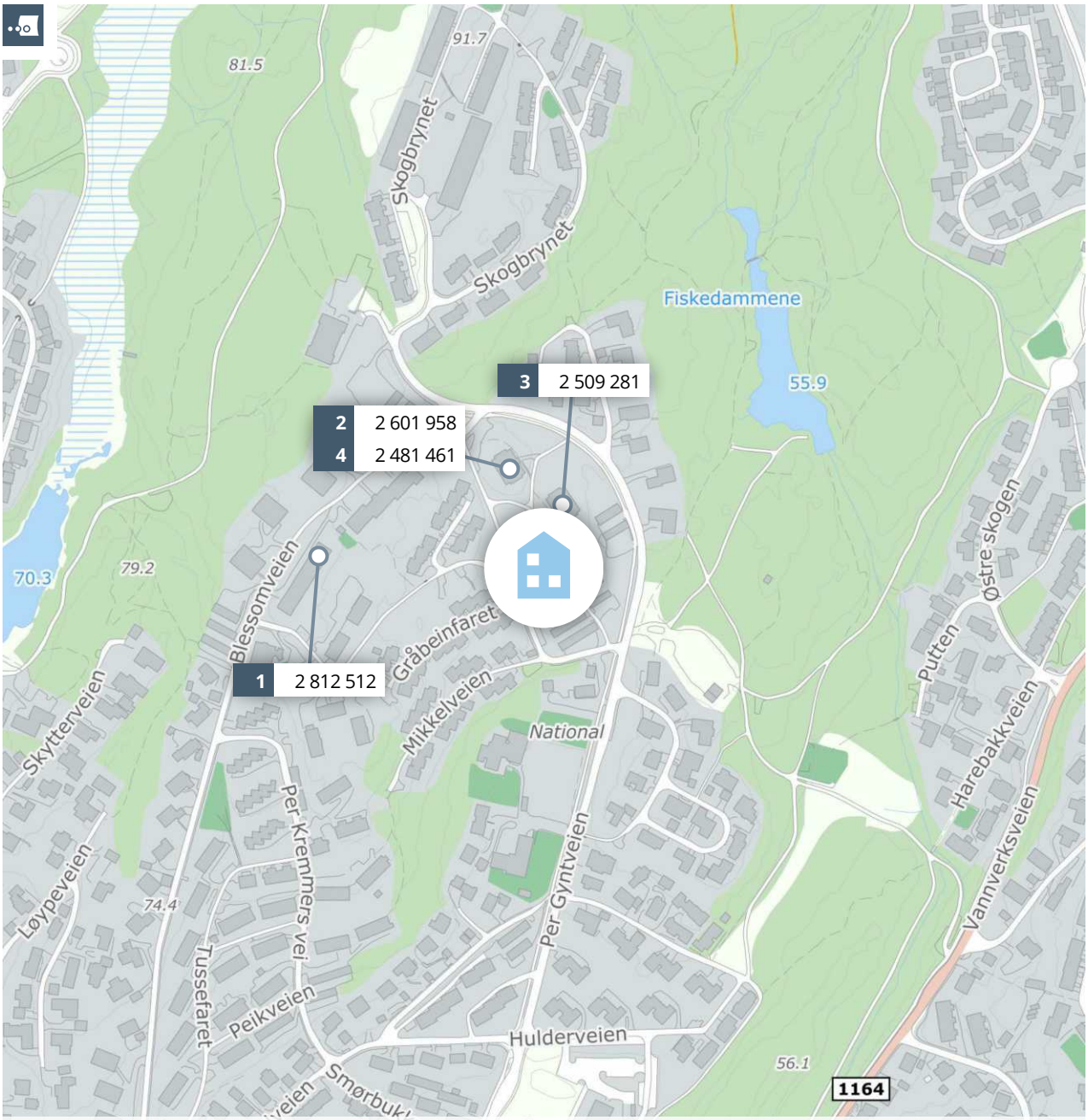
Kommunale opplysninger ink. Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLESSOMVEIEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.05.2025

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: Magnus Skinnarmo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blessomveien 48, 1709 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1971

GNR 1 BNR 4185 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KNAUSEN

Verdivurdert til

2 500 000

126 958	2 626 958	35 986
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	6 989
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Blessomveien 35 A 86 m² 1970 1. etg 2 sov	19.05.2025	2 650 000	**2 600 000**	212 512	2 812 512	**32 704**
2 Blessomveien 44 73 m² 1971 2. etg 2 sov	10.03.2025	2 550 000	**2 475 000**	126 958	2 601 958	**35 643**
3 Blessomveien 46 87 m² 1971 3. etg 3 sov	30.09.2024	2 550 500	**2 370 000**	139 281	2 509 281	**28 842**
4 Blessomveien 44 73 m² 1971 3. etg 2 sov	10.03.2025	2 390 000	**2 350 000**	131 461	2 481 461	**33 993**

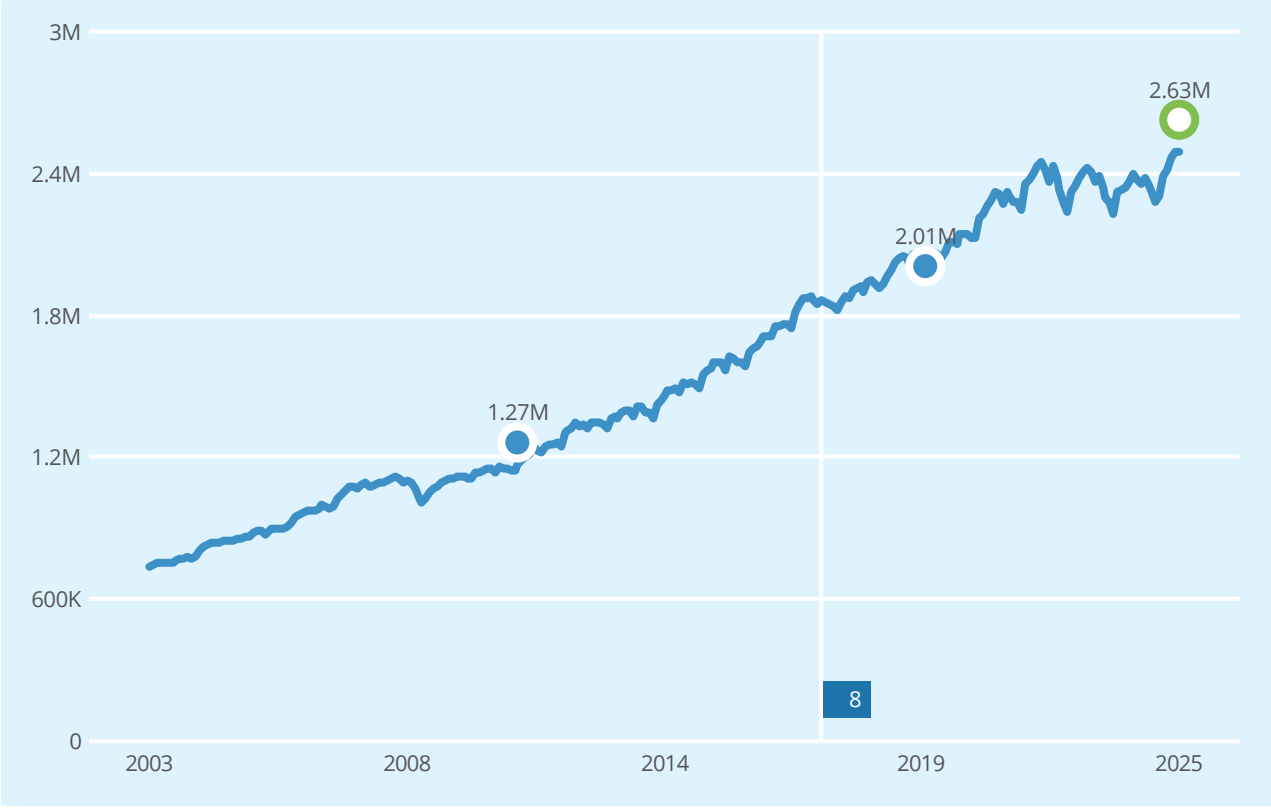
Velkommen til Blessomveien 48, og til denne fine 3-roms leiligheten med fin beliggenhet i tredje etasje!

Leiligheten har en fin standard, med 2 romslige soverom, moderne kjøkken fra 2020, gode fargevalg på vegger i samtlige rom, separat bad og toalett, og en stor inn glasset balkong på 16 kvadrat med fin utsikt. Den store balkongen vender mot nordvest, og har god plass til forskjellige type utemøbler. Balkongen fungerer fint som en forlengelse av stuen store deler av sommerhalvåret. Leiligheten ligger i et populært boligområde på Kurland, med inngang til lysløypa rett i nærheten. Det er parkeringsplass like i nærheten av blokka, og det er gode bussforbindelser i nærheten. En fin leilighet med flytt-rett-inn følelse, i et etterspurt område på Kurland.

Kort fortalt:
- Stor balkong på 16 kvadrat
- Varmtvann og fyring i radiatorer inkludert i felleskostnadene
- Moderne kjøkken fra 2020 med integrerte hvitevarer
- Fin beliggenhet rett ved lysløypa
- 2 romslige soverom

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 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.2019	05.11.2019	27.11.2019	-	1 850 000	158 977	2 008 977	9
20.11.2010	26.01.2011	07.03.2011	1 250 000	1 260 000	5 344	1 265 344	
11.08.2008	11.08.2008	13.08.2008	-	1 200 000	0	1 200 000	10
13.12.2006	13.12.2006	13.12.2006	-	910 000	-	910 000	10

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

10 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

6
leiligheter til salgs

2.0M

1 901 000 Prisantydning i snitt

1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i KNAUSEN grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

2.5M

2 463 000 Prisantydning i snitt

2 418 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

72
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 480 SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd

35 986 Blessomveien 48 Totalpris 2 626 958

35 254 KNAUSEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Blessomveien 48
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: 22/05/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4185
Hjemmelshaver:	Christian Pettersen-Granli
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	44
Byggeår:	1971
Tomt:	Felles 17 414,1 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Pettersen-Granli
Befaringsdato:	15.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Kupert tomt med fjell i dagen, plenarealer og asfalterte parkeringsplasser og gangveier.

OM BYGGEMETODEN:
Etasjeblokk med fundamenter og bærende vegger og dekker i betong. Yttervegger mot balkonger i tre, kledd med liggende panel. Yttervegger ellers antatt i betong, kledd med sementbaserte plater. Etterisolert og kledd etter byggeår. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1994. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 40dB. Enkle skyvbare glass over balkongrekkverk. Vegger mot trappeganger murt med lettklinkerblokker. 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 varierende alder og tilstand på rom, innredninger og installasjoner. Eldre bad er modent for rehabilitering. Nyere kjøkken har enkelte ufagmessige detaljer. Varierende alder på el-installasjon og opplegg for vann og avløp, samt ingen dokumentasjon for senere arbeider på anleggene.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert på sover ved entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ 6,4m²: tapet, slett hvitmalt, fliser
TOALETTROM 1,8m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
BAD 3,6m²: malt strietapet, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM VED ENTRÉ 7,2m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
STUE/KJØKKEN 40,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat/parkett
SOVEROM VED STUE 11,7m²: tapet, slett hvitmalt, laminat

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om og byggesaksdokumenter opplyser om:

2011/12:
-Utvidelse og innglassing av balkonger. Utført i regi av BRL.

2020:
-Montert dagens kjøkkeninnredning og lagt gulv på kjøkken. Utført på egeninnsats.
-Flyttet opplegg for vaskemaskin fra kjøkken til badet.

2024:
-Skiftet toalett.

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:

Se salgsoppgave.

©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		16		73	16
Bod i kjeller		3				3
SUM BYGNING	73	3	16		73	19
SUM BRA	92					

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.ETG: entré, toalettrom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,40-2,44 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normal møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Christian Pettersen-Granli, Jostein Mathisen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

22/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Malt strietapet på vegger og slett hvitmalt tak.
-Antatt meksikansk avtrekk fra sentral vifte. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant. Høyskap på siden
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Vegger har noen hull etter oppheng nære våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-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 tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulv med oppbrett på vegger. Sluk plassert under dusjkabinett.
-Gulv ved sluk ligger 35mm lavere enn gulv ved dør og dette er en ok sikring mot lekkasjer ut av rommet.

Merknader:
-Det er lokalt fall ved sluket, men ikke fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er også svekket tetthet ved gjennomføring for rør under servant.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Eldre sluk av støpejern som virker å klemme belegg i overgang sluk-belegg.

-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:
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er også svekket tetthet ved gjennomføring for rør under servant.
-Det er noen hull etter oppheng nære våtsoner samt noe enkelte og tegn til svekket tetting rundt gjennomføringer i vegger. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Sluket er eldre og har rust. Forventet brukstid har passert og risiko for utettheter øker med alder.
-Det kan påregnes rehabilitering av badet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette, mørke fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap

---

Merknader:
-Nyere kjøkken fremstår funksjonelt, men men noen avvik og ufagmessig utførelse.
-Skjøt i benkeplate er ikke tett og her vil det svelle ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder ved sår i parkettgulv. Manglende fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen kan også føre til svelling over tid pga damp fra oppvaskmaskin.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. I tillegg har ikke skapet rist som slipper luft ut og dette kan føre til fuktskader over tid.
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv, samt at innredning står på parketten slik at denne ikke ligger flytende.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger med varierende alder fremstår funksjonelt, men med enkelte avvik.

Merknader:
-Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv.
-Stedvis noe løs tapet ved skjøter og radiatorer. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré 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.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1994. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 40dB. Enkle skyvbare glass over balkongrekkverk.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer, balkongdør og skyveglass.

Merknader:
-Enkelte karmer har noe oppsprekking og råte som følge av ytre værpåkjenninger.
-Tettelister er harde og sprukne. Dette vil føre til trekk og varmetap.
-Inngangsdør subber i gulv ved åpning/lukking.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

INNGLASSET BALKONG 16m²:
Utgang fra stue/kjøkken til innglasset og overbygget balkong med flislagt gulv.

-Stabil konstruksjon.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk.
-Det er kun den ytre delen av gulvet som har fall for bortledning av vann. Balkongens oppbygning gir begrenset med vann på gulvet.

Merknader:
-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.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1971

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og plast. Eldre kobberrør og nyere plastrør til radiatorer. Nyere radiatorer.

-Stoppekraner er plassert i toalettrom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer fra radiatorer og tilhørende rør og reguleringsventiler fremstår funksjonelle.

Merknader:
-Eldre kobberrør og støpejernsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger for arbeider gjort på anlegget i senere tid. Eventuelle arbeider utført av ufaglært personell gir økt risiko for lekkasjer.
-Deler av vannrør til radiatorer er mangelfullt klamret. Eventuelle bevegelser i rørene kan svekke sammenkoblinger og føre til lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Sentral forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent årstall.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i karmer og yttervegger. Mekanisk avtrekk fra sentralt anlegg i blokken.

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad og toalettrom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det 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 1971

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap og skrusikringer med unntak av en kurs som har automatsikring. 6 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg og noe utenpåliggende.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 23.03.2006.

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.
-Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Bruken av rommene samsvarer med godkjente tegninger i byggesaksarkivet. Planløsning er noe endret med større åpning mellom stue og kjøkken.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligblokken fra 1971.
-Det ble gitt tillatelse for fasadeendring 16.11.2011 som blant annet gjelder utvidelse og innglassing av balkonger. Det virker ikke som om det er søkt om ferdigattest for tiltaket.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Vegger har noen hull etter oppheng nære våtsone. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-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 lokalt fall ved sluket, men ikke fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er også svekket tetthet ved gjennomføring for rør under servant.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er også svekket tetthet ved gjennomføring for rør under servant.
-Det er noen hull etter oppheng nære våtsoner samt noe enkelte og tegn til svekket tetting rundt gjennomføringer i vegger. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Sluket er eldre og har rust. Forventet brukstid har passert og risiko for utettheter øker med alder.
-Det kan påregnes rehabilitering av badet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Nyere kjøkken fremstår funksjonelt, men men noen avvik og ufagmessig utførelse.
-Skjøt i benkeplate er ikke tett og her vil det svelle ved vannsøl, vasking eller lignende. Det samme gjelder ved sår i parkettgulv. Manglende fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen kan også føre til svelling over tid pga damp fra oppvaskmaskin.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. I tillegg har ikke skapet rist som slipper luft ut og dette kan føre til fuktskader over tid.
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv, samt at innredning står på parketten slik at denne ikke ligger flytende.

3.1 Andre rom

-Punktvis knirk og fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv.
-Stedvis noe løs tapet ved skjøter og radiatorer. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré 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.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Enkelte karmer har noe oppsprekking og råte som følge av ytre værpåkjenninger.
-Tettelister er harde og sprukne. Dette vil føre til trekk og varmetap.
-Inngangsdør subber i gulv ved åpning/lukking.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-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.

©mstr.no

www.bmtf.no

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre kobberrør og støpejernsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.

-Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger for arbeider gjort på anlegget i senere tid. Eventuelle arbeider utført av ufaglært personell gir økt risiko for lekkasjer.

-Deler av vannrør til radiatorer er mangelfullt klamret. Eventuelle bevegelser i rørene kan svekke sammenkoblinger og føre til lekkasjer.

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad og toalettrom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250090

Selger 1 navn
Christian Pettersen-G

Gateadresse
Blessomveien 48

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 193250090

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier over pusset opp badet og pigget opp gulvet for å legge nye rør. Dette resulterte i at en bit fra taket falt ned over dusjen. Eier over snakket med firma som hadde utført jobben og de sendte noen som fikset. Har vært noen bobler i taket, de er pusset og malt over.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Do er byttet av faglært, men vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn ny kurs for platetopp. Dette av firma. Trekt strøm fra kjøkken til badet for ny stikk til vaskemaskin. Også en stikkontakt til kjøleskap. Vennetjeneste av elektriker.

Arbeid utført av: Strøm elektro

Filer

89a21dd1-483d-499d-9d3f-a0dcb1c714c7%20(1)-komprimert.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har to elbil ladere en deler på.

Document reference: 193250090

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 193250090

Tilleggskommentar

Kjøkkenet og gulvet på kjøkkenet er satt opp selv. Vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet er gjort av faglært, men vennetjeneste, så ikke papirer på arbeidet. Jeg har ikke privat boligforsikring da denne er på sameiet og er med i prisen for felleskostnader. Har kun innbo forsikring privat.

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: 193250090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Pettersen Granli	ec1e37d0da19c11b7ede33228f79b76e2b6ab3fa	20.05.2025 07:59:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250090

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

Boligopplysninger:

Knausen Borettslag		V³r ref.:	54/44
Blessomveien 48		Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG		Eiere:	Christian Pettersen-Granli
Organisasjonsnr:	950 038 837	Andelsnr:	44

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 989

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	592
	Felleskostnader - 1	5 986
	Avdrag	411

Det er IKKE innfnrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	126 958	Gjeld siste ³rsoppg.:	129 782
Klient ajourf. l³ n:	6 496 743,82	Klient gj. s. ³rsoppg.:	6 640 783

Spesifikasjon av l³ n:

L³nenummer: 12120555217, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 06.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 06.05.2025: 5 067 430

Andel av saldo: 99 027

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.03.2012 (siste termin 30.12.2041)

L³nenummer: 12135497744, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 06.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 06.05.2025: 1 429 314

Andel av saldo: 27 931

Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.09.2032)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lene Hagen
Adresse:	Blessomveien 46
Postnr/-sted:	1709 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 94893995
E-post:	knausen54.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	129 782	Andre inntekter:	886
Annen formue:	13 756	Utgifter:	7 354		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	44

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1971		
G³rds/bruksnr:	1/4185		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	17371
¡rlig festeavgift:	14 404,00		
Avg. reguleres:	01.06.2030		

Boligopplysninger:

Knausen Borettslag	V³ r ref.:	54/44	
Blessomveien 48	Type:	Tilknyttet borettslag	
1709 SARPSBORG	Eiere:	Christian Pettersen-Granli	
Organisasjonsnr: 950 038 837			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374230

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.11.1971	Fŋrste innflytting:	15.11.1971	SSBnr:	H0304
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:

Annen informasjon:

ORDENSREGLEMENT FOR KNAUSEN

1. Oppgangen skal holdes ryddig.

2. Gjennomkjøring og parkering av biler eller andre motorkjøretøyer er forbudt innen borettslagets område med unntak av av- og på- lessing. Parkering skal kun foregå på avsatte parkeringsplasser. Borettshavere plikter å gjøre evt. gjester oppmerksomme på dette.

3. Det skal ikke henge tøy, tepper e.l. synlig på tørkestativer, over balkongrekkverket, eller i vinduer. All mating av fugler på og fra balkongen, risting av tøy eller teppebanking utenfor balkongen og vinduer er ikke tillatt, dette gjelder også 1. etg.

4. Det er ikke tillatt å bruke gass eller kull på balkongene.

5. Balkongen er en del av fasaden og skal ikke forandres på noen måte. (f. eks andre farger, senkning av tak ol). Parabolantenner er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med varme fra leiligheten til oppvarming.

6. Boring, banking ol er kun tillatt mellom 08-21 hverdager. Lørdager mellom kl 09-18. Søn-og andre helligdager er det ikke tillatt. Det skal være alminnelig ro etter kl 22.00 dvs, at man tar hensyn med radio, tv, høyrøstet tale, dusjing, bading o.l. og har naboene i tankene. Husk at røyking også sjenerer naboen.

7. Det er kun tillatt å ha sykler, barnevogner, ski, kjelke i fellesområdet (kjelleren). Det skal ikke oppbevares hvite/ brunevarer og møbler i fellesområdet.

8. Dyrehold begrenses til et dyr. Det skal på forhånd søkes til styre på eget skjema.

9. Inngangsdørene skal være låst mellom 18.00 og 06.00. Den enkelte må sjekke at døra går i lås.

10. Den enkelte beboer plikter å smøre glideskinna til vinduene på verandaen. (Se eget skriv om vedlikehold).

11. Papir og søppel containere skal ikke fylles slik at lokket blir stående oppe. Pappesker uansett størelse skal flatklemmes.

12. Klager eller uoverensstemmelse skal meldes skriftlig til en i styret.

Styret 17.6.2020

GARASJEREGLEMENT

(revidert 2020)

1. Garasjene er for beboerne i Knausen borettslag.
2. En garasje kan sies opp av styret dersom andelshaveren ikke har bil over en periode på 6 måneder.
3. Det er ikke tillatt å sette opp skillevegger.
4. Styret i Knausen borettslag er også styre for garasjene.
5. Utgiftene til garasjene fordeles likt mellom de 22 garasjene.
6. Elektrisk døråpner anses som privat og er ikke med i fellesutgiftene.
7. De store garasjene er beregnet for store biler og styret bestemmer hvem som kan få de.
8. Det opprettes en liste over de som ønsker garasje.
9. Styret i brl. fastsetter den årlige avgiften.

Utfyllende opplysninger:

Det er for tiden ikke nok strøm til lading av el-biler i garasjene.

Vedtatt på generalforsamlingen 2015: Garasjene som eies av andelseiere kjøpes tilbake til borettslaget etterhvert som andelene (Leilighetene) blir solgt. Kjøpesummen settes til kr. 45000.-

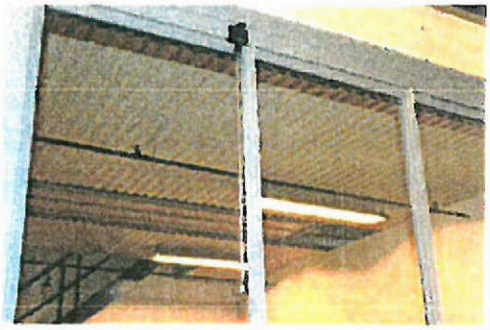
HALLMAKER
BALKONG

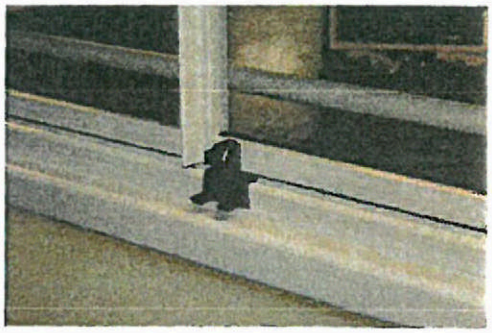
Brukerveiledning for Proma balkong-innglassing
Standard Proma

1. Åpne glassene

1.1 Glass nr. 1

Når du skal åpne glassene så starter du med det/ de glassene som har en transparent plaststav i toppen av glasset. Plaststaven er en barnesikring og glasset kan kun åpnes ved å benytte begge hendene. Dra forsiktig i plaststaven slik at plasthendelen øverst blir frigjort fra låsen. Samtidig løfter du på plasthendelen nede slik at denne også blir frigjort fra låsen.
Hold plaststaven nede og dra den nedre hendelen mot deg og du har åpnet glasset.





1.2 Øvrige glass

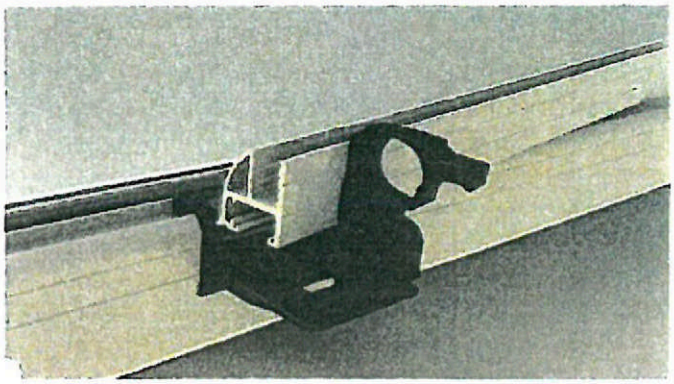
Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har da koblet seg til hengslet og kan åpnes. Hold håndflaten mot glasskanten helt til glasset er åpnet og ligger mot det foregående glasset. Dette for at glasset hele tiden skal være i riktig posisjon i hengslet. Gjør så det samme med glass nummer tre, fire og fem.
Når du har åpnet glassene, fest låsestrikken til det siste glasset du har åpnet og stram det til slik at glassene ikke står og slår i vinden.





2. Luftestilling

Luftestillingen er en mulighet for ekstra luftsirkulasjon når balkongen er lukket. Dette er nødvendig de gangene temperatursvingninger m.m tilsier at det blir en del kondens innvendig på glassene. Luftestillingen skal kun brukes til dette formål og ikke som en standard plassering for glassene.



Luftestillingen oppnås ved å åpne glasset på samme måte som vist under punkt 1, men i stedet for å åpne glasset helt så slipper du plasthendelen nede med en gang den er ute av lås og den vil automatisk låse seg i luftestilling.
Luftestillingen låser bare nede. For å frigjøre luftestillingen så må du løfte plasthendelen igjen.

VIKTIGE MOMENTER

Lukk balkong-innglassingen før du reiser bort i flere dager.
Lås alltid åpnede glass med låsestrikken og stram til.
Bruk luftestillingen kun til å fjerne kondens.
Hold alltid balkong-innglassingen lukket hvis det blåser mye.

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

Glassene pusses på samme måte som andre vinduer med egnet rengjøringsmiddel og utstyr.

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

Det er ikke spesielle behov til ytre rengjøring av profilene men for å holde glansen i fargen så kan det være greit å vaske dem en gang i blant.

3.3. Behandling med silikonspray.

I den nedre profilen der som glideputene på glassene går så er det behov for rengjøring. Profilen bør støvsuges og rengjøres med en liten kost slik at smuss og små partikler blir fjernet. Til slutt sprayes profilen innvendig med silikonspray slik at glassene beveger seg optimalt. I tillegg til dette bør alle plastdeler som sitter på glassene behandles med silikonspray. I hver ende av profilen oppe sitter hengslesystemet som også må behandles med silikonspray.

Behandlingen med silikonspray er vesentlig for å opprettholde at bevegelsene av glassene går lett og for å opprettholde den generelle brukervennligheten.
Denne behandlingen bør utføres min. 2 ganger pr. år.

Vedtekter

for Knausen borettslag org nr. 950038837

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 23.06.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Knausen 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 andelseiere

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.

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.

Knausen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 28.04.2025 kl. 19:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 114, 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 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: reforhandling av fyringskontrakt

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

14.04.2025

Hilsen styret i Knausen Borettslag

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 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: reforhandling av fyringskontrakt

Steinar Mathisen foreslår å reforhandle fyringskontrakten med Blessomveien borettslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret vil avvente siden vi på et tidspunkt kommer til å måtte inngå en ny kontrakt med fordeling av kostnader. (Ref. Bergvarme-prosjektet i samarbeid med Blessomveien BRL)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tordbjørn Wang Eriksen
Styremedlem, Heidi Lindahl
Styremedlem, Holiya Sahman
1. varamedlem, Svein Erik Larsen`s bo
2. varamedlem, Karin Aronsen
3. varamedlem, Vedad Krehic

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tordbjørn Wang Eriksen er på valg.
Styrets forslag: Lene Hagen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

1. vara: Svein-Erik Larsen, 2. vara: Karin Aronsen, 3. vara: Vedad Krehic er på valg.
Styrets forslag: 1. vara: Malin Furuholmen Halvorsen, 2. vara: Karin Aronsen, 3. vara: Vedad Krehic.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat 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 2025 i Knausen Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2025

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 Knausen Borettslag for 2024

Knausen Borettslag, org.nr. 950038837 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.

Knausen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 50 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tordbjørn Wang Eriksen, Valgt fra 24.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Heidi Lindahl, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Holiya Sahman, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
1. varamedlem, Svein Erik Larsen`s bo, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 1 år
2. varamedlem, Karin Aronsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 1 år
3. varamedlem, Vedad Krehic, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Fyrrom

I uke 6 2024 oppstod lekkasjer i to ulike radiatorovner i to leiligheter i Blessomveien 44 og 48. Under arbeidet med å stanse lekkasjene oppdaget rørleggere fra Assemblin at ekspansjonstankene i fyrrommet ikke fungerte. Styret bestilte nye ekspansjonstanker og installasjon av disse.

Etter anbefaling fra borettslagets forsikringsselskap ble det foretatt en gjennomgang av det tekniske anlegget i fyrrommet, inkludert radiatorrør og ovner. Siden lekkasjene ikke hadde en entydig årsak, var det mistanke om at anlegget ikke opererte som det skulle. Fyrrommet har hatt flere mindre lekkasjer og utfordringer over tid, og styret besluttet derfor å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av hele anlegget.

Assemblins tilstandsrapport avdekket dårlig vannkvalitet med høyt partikkelnivå, noe som indikerte pågående korrosjon. En Bauer-enhet for vannbehandling var installert, men hadde ikke blitt vedlikeholdt siden 2018 og var sannsynligvis defekt. Videre ble det påvist lekkasjer i radiatorer og et defekt ekspansjonssystem.

For å forbedre vannkvaliteten ble det anbefalt å:

- Reparere lekkasjer i systemet.
- Gjenopprette vannbehandlingssystemet dersom mulig.
- Installere et vakuumutluftningssystem for å fjerne luft fra anlegget.
- Gjennomføre årlig service på vannbehandlingskomponenter og ekspansjonssystem.
- Overvåke filtersystemet ukentlig inntil partikkelnivået ble redusert.

Utbedringen av fyrrommet startet høsten 2024 og pågikk i flere uker. Totalkostnaden for tiltakene beløp seg til 487.096 NOK. Ytterligere oppfølging vil finne sted gjennom vintersesongen 2024/2025.

Vinduer

Vedlikehold av vinduer var opprinnelig planlagt for 2024, men ble utsatt som følge av prioriteringen av fyrrommet. Andelseiere har imidlertid fortsatt mulighet til å melde inn behov for inspeksjon av sine vinduer. Dersom det avdekkes at et vindu må skiftes ut og det ikke kan utbedres gjennom normalt vedlikehold, vil borettslaget dekke kostnaden for utskifting.

For vedlikehold som kan utføres av andelseier selv, vil borettslaget bistå med materialer, mens selve arbeidet må utføres av andelseieren. Dette er i tråd med vedtektene § 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt.

Bergvarme og ENOVA-prosess

Det ble gjennomført et forprosjekt for å vurdere muligheten for et eget bergvarmeanlegg i Knausen borettslag. Dagens oppvarming skjer gjennom en felles varmepumpeløsning i samarbeid med Blessomveien borettslag. Analyser viste at et selvstendig bergvarmeanlegg ville være for kostbart, blant annet på grunn av behov for oppgradering av strømkapasitet.

Styret har derfor inngått dialog med Blessomveien borettslag om en felles modernisering av eksisterende pumpehus med bergvarme. Sammen har borettslagene samarbeidet med Nordisk Energi Kontroll AS og Energihuset AS for å utforske muligheter for å søke om tilskudd fra ENOVA. Maksimalt tilskudd kan utgjøre 30 % av totalkostnaden, inntil 10 millioner NOK.

For å kvalifisere for tilskudd kreves dokumentasjon på planlagte tiltak og forventede energibesparelser. Borettslaget har investert i en rapport som danner grunnlag for søknaden, men som også vil være et nyttig verktøy for fremtidig vedlikeholdsplanlegging.

Knausen søkte ENOVA om støtte på 1,5 millioner NOK til vår kostandsdel for bergvarme-prosjektet. Dette har vi fått innvilget og tilskuddsbrevet er signert. Om prosjektet faller gjennom under en (ekstraordinær) generalforsamling, vil styret frasi seg tilskuddet.

Knausen & Blessomveien BRL har hatt møter med Nordisk Energikontroll AS & Energihuset AS, hvor man diskuterte veien videre etter tilslaget fra ENOVA. Knausen og Blessomveien BRL har signert en prosjekt-avtale hvor SOBBL går inn som prosjektleder for prosessen videre, da dette er et større prosjekt, hvor man vil måtte bruke mye tid og inneha kompetansen for å gjennomføre.
Saken vil sannsynligvis bli meldt og stemt på via en ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt (Dessverre rakk vi ikke dette til ordinær generalforsamling).

Felles ladeplasser for El-bil

Styret gikk til anskaffelse av skilt for felles ladeplasser for el-bil, slik at det er synlig at disse at disse er reservert for formålet.

Innglassing av verandaer

I løpet av høsten 2024 ble det gjennomført utbedring av innglassinger for andelseiere som tidligere hadde meldt inn behov for dette. Styret har også sikret flere reservedeler for fremtidig vedlikehold av innglassingene. Det tok lang tid å få tak i en leverandør som hadde reservedeler, samt et firma som kunne bistå med å få utbedret de feilene som var tidligere meldt inn.

Fliser

Styret besluttet tidligere å utbedre de verandaene som har løse fliser, og det har vært

gjort en kartlegging, men det har vist seg å være vanskelig å få noen til å påta seg jobben. Dette er et arbeid som det vil fortsettes på.

Garasjeanlegg

Styret har også i løpet av perioden (2024/2025) fått utbedret en ødelagt garasjeport som hadde morknet.

Øvrig

Låsene til hovedinngangene i Blessomveien 44, 46 og 48 er blitt byttet pga at de var blitt ødelagt pga. slitasje.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Total Entreprenør som vi inngikk avtale med om penklipping og vintervedlikehold i 2023, ble i 2024 en del av Fredriksten Entreprenør. Vi har fornyet kontraktene med de samme vilkårene vi hadde da det het Total Entreprenør.

I forbindelse med "ny" leverandør av vintervedlikehold har også styret kjøpt inn og satt ut brøytepinner, slik at det skal være enklere for de som brøyter å se hvor det er vei og ikke.

Vi hadde også et felles evalueringsmøte sammen med leverandør og de andre borettslagene vi forhandlet frem den opprinnelige avtalen med (Blessomveien BRL, Trollsvingen BRL, m.fl) og sa hva vi var fornøyd med og hva vi ikke fornøyd med. Formålet er å ta en ny evaluering etter sommersesongen igjen.

I tillegg har det vært flere saker som har innebært mindre avvik på byggmassen som har blitt utbedret; bla. små-lekkasjer fra radiatorer hos ulike andelseiere, rør i bærekonstruksjon som har blitt inspisert og renset, mm.

Det ble også meldt inn spor etter mus i kjelleren i Blessomveien 46, og styret har satt ut musefeller i alle kjellere i alle blokkene som et preventivt tiltak.

Våren 2025 har styret ansatt Steinar Mathisen i Blessomveien 48 som vaktmester på deltid. Dette er for å understøtte styret med vedlikeholdsarbeid som må gjøres. Styret ble enig om en kompensasjon pålydende på 24.000 kr per år, fordelt på 2000 kr måned.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fliser

Styret vil fortsette jobben med å få dette utbedret.

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 12.04.2025

Resultatregnskap for Knausen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 493 056	2 965 596	3 493 100	3 675 500
Innkrevde kostnader finans		689 052	634 812	689 300	615 900
Innkrevde kostnader garasjer		80 500	80 000	87 000	81 000
Andre inntekter	1	18 419	8 467	0	0
Sum inntekter		4 281 027	3 688 875	4 269 400	4 372 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	81 000	87 000	92 000	84 200
Arbeidsgiveravgift og pensjon		11 421	12 243	13 000	11 800
Avskrivning	4	8 375	8 375	8 400	8 400
Revisjonshonorar	5	5 750	5 625	6 000	6 000
Forretningsfrerhonorar		126 006	126 006	126 000	126 000
Renhold		79 799	74 250	85 000	68 600
Drift og vedlikehold	6	933 525	374 927	600 000	382 000
TV/bredb³ nd		352 182	335 488	356 000	366 300
Forsikringer		213 329	198 095	222 000	249 600
Kommunale avgifter		645 698	536 285	645 000	774 000
Eiendomsskatt		228 502	228 502	230 000	228 500
Festeavgift		14 404	14 404	14 500	14 500
Kostnader strm, energi		857 770	1 229 947	1 145 000	1 223 800
Andre driftskostnader	7	21 153	30 260	45 600	46 600
Sum kostnader		3 578 914	3 261 407	3 588 500	3 590 300
Driftsresultat		702 113	427 469	680 900	782 100
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		21 363	18 877	0	0
Renteinntekter		23 956	24 469	0	0
Rentekostnader		376 280	322 999	374 000	363 800
Sum finansielle poster		-330 962	-279 654	-374 000	-363 800
Resultat		371 151	147 815	306 900	418 300
Disponering av ³rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		371 151	147 815	0	0

Balanse for Knausen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	7 742 000	7 742 000
Garasjer / carporter	9, 12	229 250	229 250
Andre driftsmidler	4	58 625	67 000
Sum anleggsmidler		8 029 875	8 038 250
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		14 897	13 042
Andre fordringer	10	345 501	301 375
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		711 015	623 704
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Sum omløpsmidler		1 071 427	938 136
SUM EIENDELER		9 101 303	8 976 386

Balanse for Knausen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		1 540 780	1 169 628
Sum egenkapital	11	1 545 780	1 174 628
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 496 744	6 727 190
Borettsinnskudd	13	689 000	689 000
Sum langsiktig gjeld		7 185 744	7 416 190
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		108 581	71 512
Leverandørgjeld		258 952	311 043
Påløpte renter		2 246	3 013
Sum kortsiktig gjeld		369 779	385 568
Sum gjeld		7 555 523	7 801 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 101 303	8 976 386

Knausen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tordbjørn Wang Eriksen	Holiya Sahman	Heidi Lindahl
Styreleder	Styremedlem	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. 30.000. 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.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	552 568	711 495
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	371 151	147 815
Tilbakefŋring avskrivninger	8 375	8 375
Avdrag l³ n	-230 446	-315 117
¡ rets endring av disponible midler	149 080	-158 927
Disponible midler	701 649	552 568

Omlŋpsmidler	1 071 427	938 136
Kortsiktig gjeld	-369 779	-385 568
Disponible midler	701 649	552 568

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	18 419	8 467
Sum	18 419	8 467

Konto 3900 gjelder refusjon av strŋmkostnader for elbillading.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 750
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	58 625
¡ rets avskrivninger :	8 375
Anskaffelses³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	750 376	209 594
6603 Vedlikehold uteomr³ de	148 336	145 332
6609 Egenandel forsikring	34 000	20 000
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	813	0
Sum	933 525	374 927

Vedlikehold bygninger omfatter rehabilitering av teknisk rom (487.100kr), 2 stk energianalyser (117.000kr), rep. av lekkanskje og skifte av radiator (56.500kr), arbeid med innglassing av balkonger (34.000kr), samt diverse andre mindre vedlikeholdstiltak.

Vedlikehold uteomr³ de omfatter gressklipping, snŋm³ king, samt innkjŋp av jord, brŋytepinner, planter, m.m....

I tillegg er det betalt tre egenandeler i ulike forsikringssaker.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av mŋtelokaler	1 000	1 000
6541 Inventar	350	0
6550 Driftsmateriell	3 099	6 073
6800 Kontorrekvisita	0	3 331
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	6 000
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 786	3 734
7710 Generalforsamling/ª rsmŋte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	7 292	2 392
7771 Diverse purregebyr og renter	-829	-1 623
7790 Andre driftskostnader	4 579	7 478
7875 Tap pª felleskostnader	1	0
Sum	21 153	30 260

Konto 7790 Andre driftskostnader bestª r av medlemskap Huseiernes Landsforbund, mat til dugnad, pª kjŋnnelse dugnadsmedlemmer, blomster og kort, samt SMS i portalen.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1971	7 742 000
Bokfŋrt verdi 31.12	7 742 000

Tomten med gnr. 1 bnr. 4185 er en festetomt - eier er Sarpsborg Kommune.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	229 250
Bokfŋrt verdi 31.12.	229 250

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

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbª nd mm.	345 501	301 375
Sum	345 501	301 375

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	1 174 628	1 026 813
¡ rets resultat	371 151	147 815
Egenkapital 31.12.	1 545 780	1 174 628

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³nenummer:	12135497744	12120555217
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2017	2012
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032	30.12.2041
Opprinnelig l³nebelnp:	2 305 000	7 470 000
L³nesaldo 01.01:	1 532 921	5 194 269
Avdrag i perioden:	103 607	126 839
L³nesaldo 31.12:	1 429 314	5 067 430

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	134 511	2 824 731
	28	126 958	3 554 824
	1	117 192	117 192

Forventet m³nedlig nkning av fellesutgifter ved frste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. nkning
L³n 12120555217 har frste avdrag 30.03.2025 med kr 45 641	21	134 511	315
	28	126 958	297
	1	117 192	274
L³n 12135497744 har frste avdrag 30.03.2025 med kr 37 273	21	134 511	257
	28	126 958	243
	1	117 192	224

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1971 kr 689 000.

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

Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Borettslag

Styreleder	Tordbjørn Wang Eriksen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Heidi Lindahl (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Holiya Sahman (sign.)	23.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som viser et overskudd på kr 371 151. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 24. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Forslag til generalforsamling. 13.03.2025

Reforhandling av fyringskontrakt med Blessom BRL.

Pr. nå så betaler vi ca 100.000 i året for vedlikehold og drift av fyrhuset i Blessomveien BRL.

Kontrakten blir ikke overholdt av Blessomveien BRL.

- Vinteren 2023 så klaget vi flere uker på at det var kaldt.
  Dette ble aldri utbedret av Blessomveien BRL, men av oss.
  Da ble det avdekket at elektrokjelen hadde vært ute av drift i 2 måneder pga. en sikring som hadde gått, pluss at temperaturen fra oljekjelen var satt for lavt.
  Dette etter flere purringer fra Tordbjørn til styret i Blessomveien BRL.
- Det har ved flere anledninger gått tomt for fyringsolje.
- De sjekker heller ikke opp temperaturen hos oss, som står spesifisert i kontrakten.

Dessuten vet vi ikke hvor mye (lite?) penger som blir brukt på vedlikehold og hvor mye som går rett i lomma på Blessomveien BRL.

Foreslår at styret kontakter Blessomveien BRL med forslag til ny kontrakt.
Mitt forslag er at vi deler vedlikeholdsutgiftene på samme måte som vi deler fyringsutgiftene.
Vi kan også dele tilsynet i fyrrommet. Jeg melder meg frivillig til å gjøre dette for oss.

På denne måten sikrer vi bedre drift for oss, og at vi får tilsyn i hva pengene våre faktisk går til.

Hilsen

Steinar Mathisen

Blessomveien 48.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Knausen Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 114, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 11
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede:12

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 3
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Liv-Tone Nilsen og Karin Aronsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: reforhandling av fyringskontrakt

Steinar Mathisen foreslår å reforhandle fyringskontrakten med Blessomveien borettslag. Saken var vedlagt innkallingen.

Styrets innstilling: Styret vil avvente siden vi på et tidspunkt kommer til å måtte inngå en ny kontrakt med fordeling av kostnader. (Ref. Bergvarme-prosjektet i samarbeid med Blessomveien BRL)

Vedtak:
Styret avventer saken.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.
Forslag:
Til styreleder: 61.000,-
Til hvert styremedlem:15.000,-

Vedtak:
som forslag, totalt 91.000,-

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tordbjørn Wang Eriksen er på valg.
Styrets forslag: Lene Hagen. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Lene Hagen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

1. vara: Svein-Erik Larsen, 2. vara: Karin Aronsen, 3. vara: Vedad Krehic er på valg.
Styrets forslag: 1. vara: Malin Furuholmen Halvorsen, 2. vara: Karin Aronsen, 3. vara: Vedad Krehic. Andre forslag: Liv-Tone Nilsen

Vedtak:
Valgt ble: 1. vara: Malin Furuholmen Halvorsen, 2. vara: Karin Aronsen, 3. vara: Liv-Tone Nilsen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Lene Hagen

Varadelegat: Heidi Lindahl

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 28.04.2025.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Liv-Tone Nilsen, protokollvitne (sign.)
Karin Aronsen, protokollvitne (sign.)

Knausen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 06.05.2024 kl. 19:00

SOBBLs lokaler St. Mariegate 112, møterom 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: Avslutte vaskeplass

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 delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

23.04.2024

Knausen 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: Avslutte vaskeplass

Petter Lilleby foreslår å avslutte vaskeplassen for biler. Se vedlegg.

Andelseiers forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å vaske bilene på borettslagets område. Vaskeplassen gjøres om til en parkeringsplass.

Styrets innstilling: Styret foreslår å beholde plassen slik den er i dag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tordbjørn Wang Eriksen
Styremedlem, Steinar Mathisen
Styremedlem, Holiya Sahman
1. varamedlem, Svein Erik Larsen
2. varamedlem, Petter Lilleby

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Steinar Mathisen og Holiya Sahman er på valg.

Styrets forslag: Holiya Sahman (gjenvalg) og Svein-Erik Larsen (ny)

Andre forslag: Heidi Lindahl (ny)

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Petter Lilleby og Svein Erik Larsen er på valg.

Styrets forslag: Petter Lilleby (gjenvalg) og Holiya Sahman (ny, bortfaller dersom hun blir valgt som styremedlem)

Andre forslag: Vedad Krehic (ny) og Karin Aronsen (ny)

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat 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 Knausen 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 Knausen Borettslag for 2023

Knausen Borettslag org.nr., 950038837 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.

Knausen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 50 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tordbjørn Wang Eriksen
Styremedlem, Steinar Mathisen
Styremedlem, Holiya Sahman
1. varamedlem, Svein Erik Larsen
2. varamedlem, Petter Lilleby

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

Oppstramming av Dører

Arbeidet med oppstramming av dører inn til leilighetene ble fullført. Dette er en del av det brannforebyggende arbeidet i borettslaget som ble sluttført våren 2023.

Utbedringer av fellesområder

Det har vært gjennomført nødvendige utbedringer på fellesområder og bygningsmasse gjennom vår- og høstsesongene for å opprettholde standarden og trivselen i borettslaget. Dette har innebært utbedring av hull i asfalt flere steder samt trapp foran Blessomveien 44.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Dugnad / sosialt

Styret ønsket å styrke fellesskapsfølelsen i borettslaget, og arrangerte en hyggelig sosial dugnad. Deltakerne bidro til renere og mer trivelige uteområder ved å feie gangveier, uteplasser og rydde lekeplassen. Styret sørget for mat og drikke, og arrangementet var en suksess med positiv respons fra beboerne.

Julelys

Styret har pyntet opp hovedinngangene for Blessomveien 44,46 og 48 til Jul. Dette er noe som startet med Blessomveien 44, men nå er alle blokkene pyntet opp, og vi har tråkket opp veien for noe som kan bli en hyggelig tradisjon.

Varmeutfordringer

Det har vært en del utfordringer med fjernvarme fra Blessomveien BRL for Borettslaget vårt som ble utløst av et strømbrudd i November. Flere har meldt om kjølige radiatorer og lav temperatur i leiligheten som en følge av dette. Dette pågikk en tid, da det viste seg at

sikringen til el-kjelen hadde gått og måtte utbedres av elektriker.

Styret har i ettertid vært dialog med styret i Blessomveien og fått korrigert varmeleveransen slik at vi får riktig temperatur på vannet som pumpes gjennom radiatorene våre, dette er i henhold til kontrakt. Styret har også fått tilgang til pumpehuset slik at vi har fysisk adgang og kan agere om et problem skulle oppstå.

Det er også oppdaget flere lekkasjer i "fyrrommet" i Blessomveien 44 som bør utbedres på sikt, dette er forventet å påbegynnes våren 2024.

Matavfallsordning og Brøyting/Plenklipping

Styret tilpasset seg Sarpsborg Kommunes nye matavfallsordning, og distribuerte materiell (avfallskurv og bio-poser) til andelseierne. En såkalt splittet container ble satt opp i fellesområdet, en del for matavfall & en annen for glass & metall. Det har vært noe innkjøringsproblemer, men det ser ut til å løst seg.

I løpet av 2023 sa Øby Anlegg & Utemiljø As opp kontrakten om vintervedlikehold. Styret har i samarbeidet med Blessomveien, Trollsvingen og Tussefaret borettslag inngått kontrakt med Total Entreprenør på snøbrøyting,måking,strøing og feiing. Kontrakten har en prøvetid på 1 år.

Styret har også sagt opp kontrakten med Østfold Anlegg v/Moen som klippet gress for å se om vi kunne redusere kostnadene noe. Vedlikehold av plen kostet oss i 2023 totalt over 100.000. Ved å gå i samarbeid med Blessomveien, Trollsvingen og Tussefaret borettslag gikk vi inn en kontrakt om vedlikehold av plen med Total Entreprenør AS pålydende 89 375, - (inkl mva) per sesong. Dette inkluderer at plenen klippes som hovedregel 1 gang pr. uke. Kanter og inntil trær tas hver 2. uke med kanttrimmer. Intervallene for klipping tilpasses etter værforhold og ellers behov. Prisen hensyntar kupert terreng, samt mange kanter rundt trær og andre hindringer, som må trimmes.

Renhold

Styret har endret renholdsleverandør fra Rent og Pent Østfold AS til Cares AS som tar over renhold fra 01.02.2024. Den nye kontrakten har med hensikt å redusere kostnaden for renhold av fellesområder fra 81.000 NOK til ca ca 49.000 NOK (ca 62.000 NOK inkl. MVA).

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vinduer

Det er flere vinduer som behøver vedlikehold og utbedring. Styret har gått inn for starte arbeidet med dette vedlikeholdet våren 2024. Siden dette er en kostbar affære, har vi valgt å utbedre i omganger over tid slik at alle kostnadene kommer på en gang. Det skal utarbeides en oversikt over hvilke vinduer dette gjelder og få en fagmessig vurdering før evt. utbedring. Dvs. Vi starter utbedring av vinduer i dårligst tilstand og jobber oss nedover.

Forprosjekt for Bergvarme

Motivert av de vedvarende høye strømprisene initierte styret et forprosjekt for bergvarme. Forprosjektrapporten avdekket imidlertid utfordringer knyttet til strømkapasitet, som ville påvirke kostnadene. Et samarbeid med naboborettslaget Blessomveien BRL ble derfor utforsket for å dele kostnadene ved et felles bergvarmeanlegg.

Reservedeler og Kartlegging av Veranda

Det ble startet arbeid for å skaffe reservedeler til innglassingen av verandaen, samt en kartlegging av ødelagte/løse fliser etter klager fra beboere. Styret jobber med å utbedre problemene ved å benytte borettslagets midler og tilgjengelige materialer.

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.

Dører inn til hver enkelt leilighet er strammet slik at røyk ved en eventuell brann ikke skal sive inn eller ut fra leiligheten.

Bravida Sarpsborg foretatt internkontroll på det elektriske anlegget. Ut i fra rapporten utarbeidet av Bravida var det tilkommet noen nye avvik fra de allerede eksisterende. Alle avvik er i ettertid utbedret Kostnaden ble totalt 51.140,20 NOK

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Knausen Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 965 596	2 690 064	2 965 800	3 493 100
Innkrevde kostnader finans		634 812	553 380	634 800	689 300
Innkrevde kostnader garasjer		80 000	81 000	87 000	87 000
Andre inntekter	1	8 467	1 304	0	0
Sum inntekter		3 688 875	3 325 748	3 687 600	4 269 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	0	21 216	0	0
Styrehonorar	3	87 000	67 500	80 000	92 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 243	11 451	11 300	13 000
Avskrivning	4	8 375	8 375	0	8 400
Revisjonshonorar	5	5 625	5 500	6 000	6 000
Forretningsfrerhonorar		126 006	123 534	126 000	126 000
Renhold		74 250	79 750	84 000	85 000
Drift og vedlikehold	6	374 927	438 096	310 000	600 000
TV/bredb³ nd		335 488	286 176	300 000	356 000
Forsikringer		198 095	172 341	198 000	222 000
Kommunale avgifter		536 285	368 536	442 000	645 000
Eiendomsskatt		228 502	228 502	230 000	230 000
Festeavgift		14 404	14 404	14 500	14 500
Kostnader strm, energi		1 229 947	1 070 429	1 145 000	1 145 000
Andre driftskostnader	7	30 260	18 493	46 000	45 600
Sum kostnader		3 261 407	2 914 302	2 992 800	3 588 500
Driftsresultat		427 469	411 446	694 800	680 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		18 877	17 082	0	0
Renteinntekter		24 469	9 973	0	0
Rentekostnader		322 999	182 201	307 100	374 000
Sum finansielle poster		-279 654	-155 146	-307 100	-374 000
Resultat		147 815	256 301	387 700	306 900
Disponering av ³ rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		147 815	256 301	0	0

Balanse for Knausen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	7 742 000	7 742 000
Garasjer / carporter	9, 12	229 250	229 250
Andre driftsmidler	4	67 000	75 375
Sum anleggsmidler		8 038 250	8 046 625
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		13 042	11 828
Andre fordringer	10	301 375	278 237
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		623 704	842 488
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Sum omløpsmidler		938 136	1 132 569
SUM EIENDELER		8 976 386	9 179 194

Balanse for Knausen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		1 169 628	1 021 813
Sum egenkapital	11	1 174 628	1 026 813
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 727 190	7 042 307
Borettsinnskudd	13	689 000	689 000
Sum langsiktig gjeld		7 416 190	7 731 307
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		71 512	117 300
Leverandørgjeld		311 043	299 476
Skyldig off. myndigheter		0	265
Påløpte renter		3 013	1 640
Annen kortsiktig gjeld	14	0	2 392
Sum kortsiktig gjeld		385 568	421 073
Sum gjeld		7 801 758	8 152 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 976 386	9 179 194

Knausen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tordbjørn Wang Eriksen Styreleder	Steinar Mathisen Styremedlem	Holiya Sahman 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.	711 495	807 603
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	147 815	256 301
Tilbakefŋring avskrivninger	8 375	8 375
Avdrag l³ n	-315 117	-360 784
¡ rets endring av disponible midler	-158 927	-96 108
Disponible midler	552 568	711 495

Omlŋpsmidler	938 136	1 132 569
Kortsiktig gjeld	-385 568	-421 073
Disponible midler	552 568	711 495

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	8 467	1 304
Sum	8 467	1 304

Konto 3900 Andre inntekter gjelder elbil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	0	12 000
5012 Lønn ikke avgiftspliktig	0	7 500
5020 Feriepenger	0	1 716
Sum	0	21 216

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

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 750
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfønrt verdi pr.31.12:	67 000
¡ rets avskrivninger :	8 375
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	209 594	300 986
6603 Vedlikehold uteomr³ de	145 332	135 833
6605 Elbil lading	0	1 277
6609 Egenandel forsikring	20 000	0
Sum	374 927	438 096

Vedlikehold bygninger omfatter utbedring etter internkontroll (elektrisk anlegg), forprosjekt Nordisk Energikontroll, justering av inngangsdŋrer, m³ ling, rep av radiator, samt annet forefallende vedlikehold.
Vedlikehold uteomr³ de gjelder gressklipping, m³ king/strŋing, rep av hull p³ p-plass, samt beplantning og jord.

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	1 000
6550 Driftsmateriell	6 073	5 571
6800 Kontorrekvisita	3 331	2 915
7090 Driftskostn. traktor;maskin	6 000	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 734	3 726
7710 Generalforsamling/ᵝ rsmŋte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 392	2 170
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 623	-6 007
7790 Andre driftskostnader	7 478	7 243
7875 Tap p³ felleskostnader	0	-1
Sum	30 260	18 493

Konto 7790 Andre driftskostnader best³ r av medlemskap Huseiernes Landsforbund, HMS lisens, mat, kake og drikke til dugnad, b³ rebukett, blomster og kort.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1971	7 742 000
Bokfŋrt verdi 31.12	7 742 000

Tomten med gnr. 1 bnr. 4185 er en festetomt - eier er Sarpsborg Kommune.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	229 250
Bokfŋrt verdi 31.12.	229 250

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

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd mm.	301 375	278 237
Sum	301 375	278 237

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	1 026 813	770 513
¡ rets resultat	147 815	256 301
Egenkapital 31.12.	1 174 628	1 026 813

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12135497744	12120555217
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2017	2012
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032	30.12.2041
Opprinnelig l³ nebelŋp:	2 305 000	7 470 000
L³ nesaldo 01.01:	1 670 567	5 371 740
Avdrag i perioden:	137 646	177 471
L³ nesaldo 31.12:	1 532 921	5 194 269

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	21	139 282	2 924 922
	28	131 462	3 680 936
	1	121 349	121 349

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1971 kr 689 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2912 Interimskonto utlegg	0	676
2940 Skyldige feriepenger	0	5 448
2941 Utbetalte feriepenger	0	-3 732
Sum	0	2 392

Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Borettslag

Styreleder	Tordbjørn Wang Eriksen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Holiya Sahman (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Steinar Mathisen (sign.)	08.03.2024

Til generalforsamlingen i
Knausen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Knausen Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 147 815. 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, 15. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Sarpsborg 10.2.2024

Forslag til generalforsamlingen i Knausen brl:
Avslutte vaskeplassen

Her kommer vann avlesningen for 2023
Avlesning
2023:Blokk 46: 657m3 i 2022: 604m3 (41m3) + varmtvann
2023: Blokk 48 1285m3 i 2022: 1305m3 (71 m3) + varmt
2023 Blokk 44 1898m3 i 2022: 1897m3

I blokk 44 blir alt vann som blir brukt til varmtvann for hele borettslaget målt.
Det betyr at vi skal legge til en del varmtvann for blokk 46 og 48.

Tar vi følgende regnestykke for blokk 46 og 48 får vi
Blokk 46: 657m3/16 leiligheter blir 43 m3 pr leilighet
Blokk 48: 1285m3/18 leiligheter blir 71 m3 vann
1 m3 tilsvarer 100 10l bøtter med vann. Det tilsvarer at blokk 48 bruker (71 m3 -43 m3) 28m3 mer enn blokk 46. Det blir igjen 2800 10 l bøtter mer enn forbruket i 46 pr leilighet, I tillegg kommer varmtvannet. Noe av dette kan skyldes at de i 48 dusjer mer. Det blir umulig å spørre hver enkelt om forbruket eller se på alderssammensetningen.

Når forskjellen er så enorm er det nærliggende å tenke på vaskeplassen som en storforbruker. Det står i hver blokk at det er lekkasje på vannledningen til vaskeplassen og krana må stenges hver gang. Her er det mulighet for mye forbruk.
Prisen for 1 m3 er kr 68,64
Det blir en del å spare ved å stenge vaskeplassen. Det er dessuten ikke riktig at de som ikke bruker plassen skal være med å betale forbruket på vaskeplassen.

2. Hvor blir det av alt vannet fra vaskeplassen. Det renner nok ned i grunnen som gjør garasjene mer fuktige og undergraver asfalten. Såpen ol er i tillegg en forurensing. I Sverige er det forbudt med vaskeplasser som ikke samler opp vannet, dvs at ingen kan vaske bilen sin hjemme.

3 Når døra er låst i 48 så kan ikke noen fra de andre blokkene vaske bilen.

Forslag til vedtak:
Det er ikke tillatt å vaske bilene på borettslagets område. Vaskeplassen gjøres om til en parkeringsplass.

Forslagets kostnad settes til kr 0.

10.02.2024

Petter Lilleby

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Knausen Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler St. Mariegate 112, møterom kantine .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 15
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 18

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 2
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Lindahl og Brit Andreassen

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: Avslutte vaskeplass

Petter Lilleby foreslår å avslutte vaskeplassen for biler.

Andelseiers forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å vaske bilene på borettslagets område. Vaskeplassen gjøres om til en parkeringsplass.

Vedtak:

Styret har funnet ut at vaskeplassen ikke oppfyller vilkårene i forurensningsforskriften. Det er ikke tillatt å vaske bilene på borettslagets område.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag:
Til styreleder: 55.000,-
Til hvert styremedlem: 10.000,-
Til Svein Erik Larsen: 6.000,-

Vedtak:

som forslag.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Steinar Mathisen og Holiya Sahman er på valg.
Styrets forslag: Holiya Sahman (gjenvalg) og Svein-Erik Larsen (ny). Andre forslag: Heidi Lindahl (ny).

Holiya Sahman fikk 18 stemmer, Heidi Lindahl fikk 11 stemmer, Svein-Erik Larsen fikk 7 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Holiya Sahman og Heidi Lindahl

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Petter Lilleby og Svein Erik Larsen er på valg.

Styrets forslag: Petter Lilleby (gjenvalg) - trakk sitt kandidatur. Andre forslag: Vedad Krehic (ny) og Karin Aronsen (ny), Svein-Erik Larsen

Vedtak:

Valgt ble: 1. vara: Svein-Erik Larsen, 2. vara: Karin Aronsen, 3. vara: Vedad Krehic.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite.

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Tordbjørn Wang Eriksen. Varadelegat: Holiya Sahman

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 06.05.2024.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Heidi Lindahl, protokollvitne (sign.)
Brit Andreassen, protokollvitne (sign.)

SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 1137 1970
Dbf. 216 14.34
Sarpsborg sørenskriverembete

Leiekontrakt

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

KNAUSEN BORETTSLAG

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 19. mai 1970.

Den har et areal på 19.406,70 kvm., og er gitt matr.nr. 4185.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1. juni 1970.
   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. 3.105,00 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 29. mai 1970.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

Ordfører Rådmann

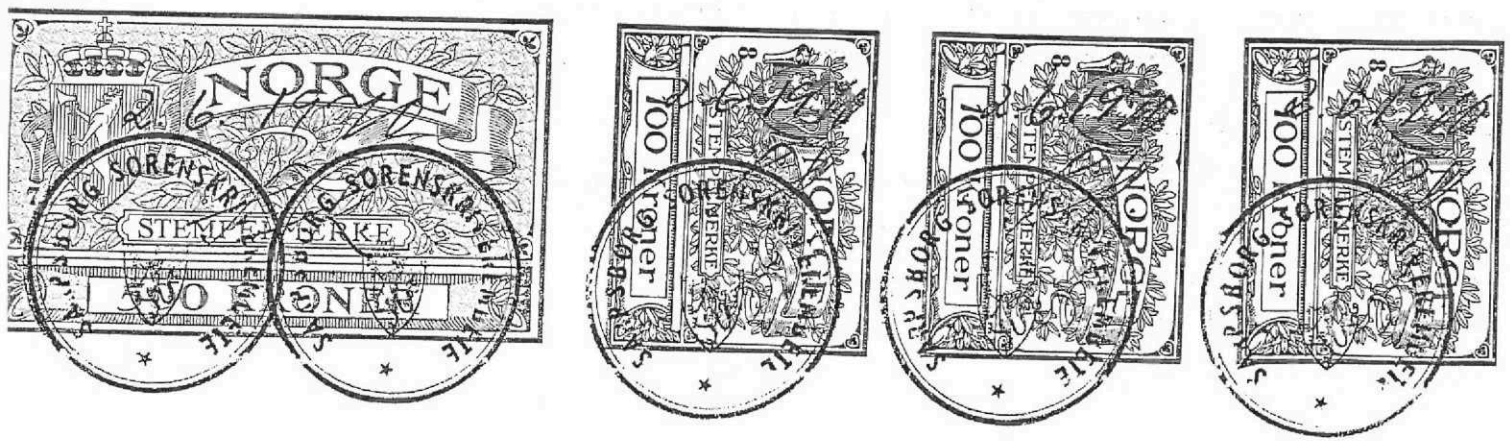
Som leier:

KNAUSEN BORETTSLAG

Vi bekrefter herved at underskriverne har skrevet under kontrakten i vårt nærvær, og at de er over 20 år.

J. Tøgersen

K. Brandsberg



Dok. nr. 1137 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 2/6 1980
Anmerket i grunnboken ~~personregisteret~~ - og
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 40,- bet
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 5,-
Anmerkes A. 34

Dagbok nr. 376 72
Dbf. 412 A. 54
Sarpsborg sorenskriverembete

Dok.avgift betalt med kr. -40,-
Gebyr betalt med kr. -40,-
Sarpsborg sorenskriverembete, 4/2-77

Matr. nr. 4185 i Sarpsborg - Endring av arealet.

Ved kartforretning 4. november 1976 er det fra matr.nr. 4185 - som leies bort ved denne kontrakt - fraskilt et areal på 2106,2 m^2. Dette areal går ut av leieforholdet.

Matr. nr. 4185 har etter dette et areal på 17300,5 m^2. Leieavgiften endres tilsvarende til kr. 2.770,oo pr. år fra 1. januar 1977.

Den fraskilte parsell er ved samme kartforretning tillagt matr. nr. 4188, Lia Borettslag.

Sarpsborg den 4. februar 1977.

Som grunneier: Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

ordfører

KNAUSEN BORETTSLAG

Dok. nr. 376 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 4/2 1977
Anmerket i grunnboken - ~~personregisteret~~ - og
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 40,- bet.
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 20,-
Anmerkes A. 54

SORENSKRIVER
ULRIK BORCH

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4185		
Utskriftsdato	12.05.2025	**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

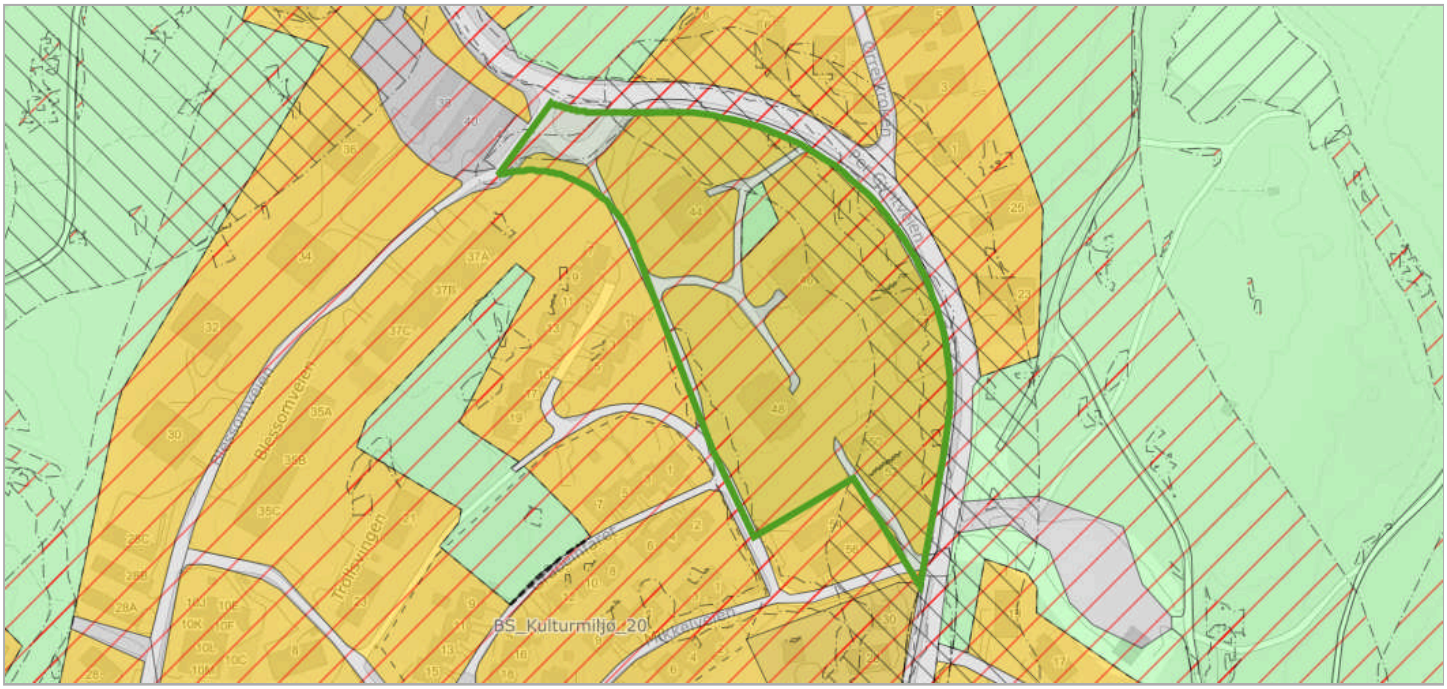
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

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

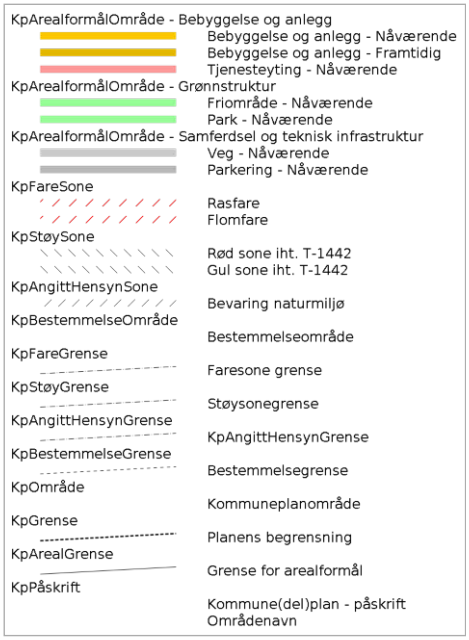
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	3
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(3040) Friområde	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn

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

Faresone

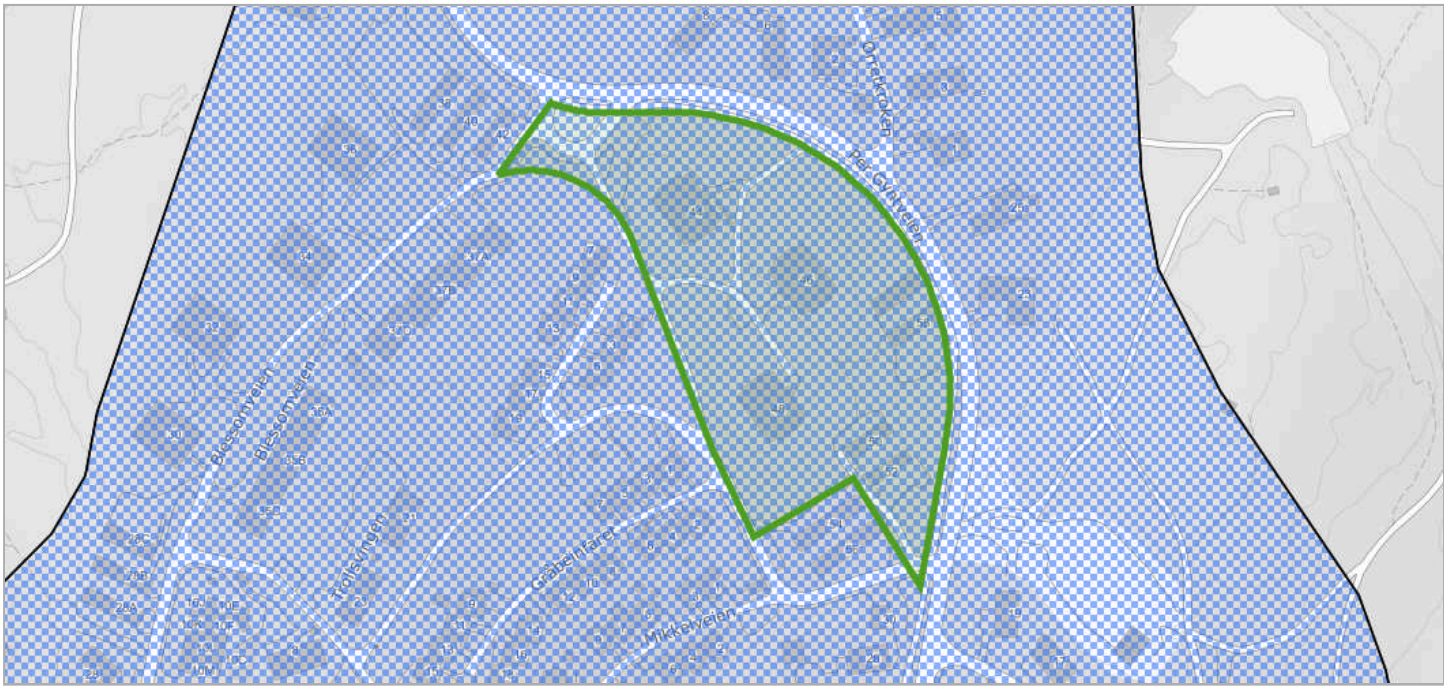
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	17
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

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

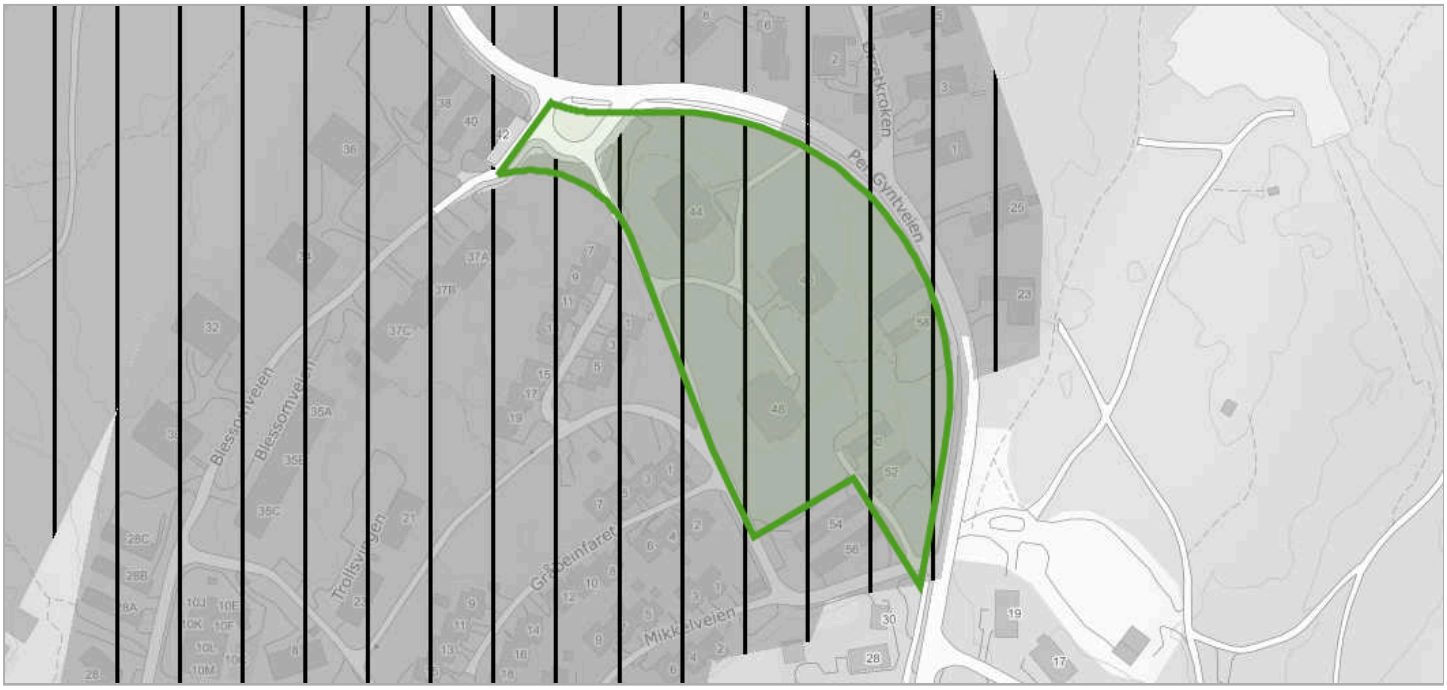
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

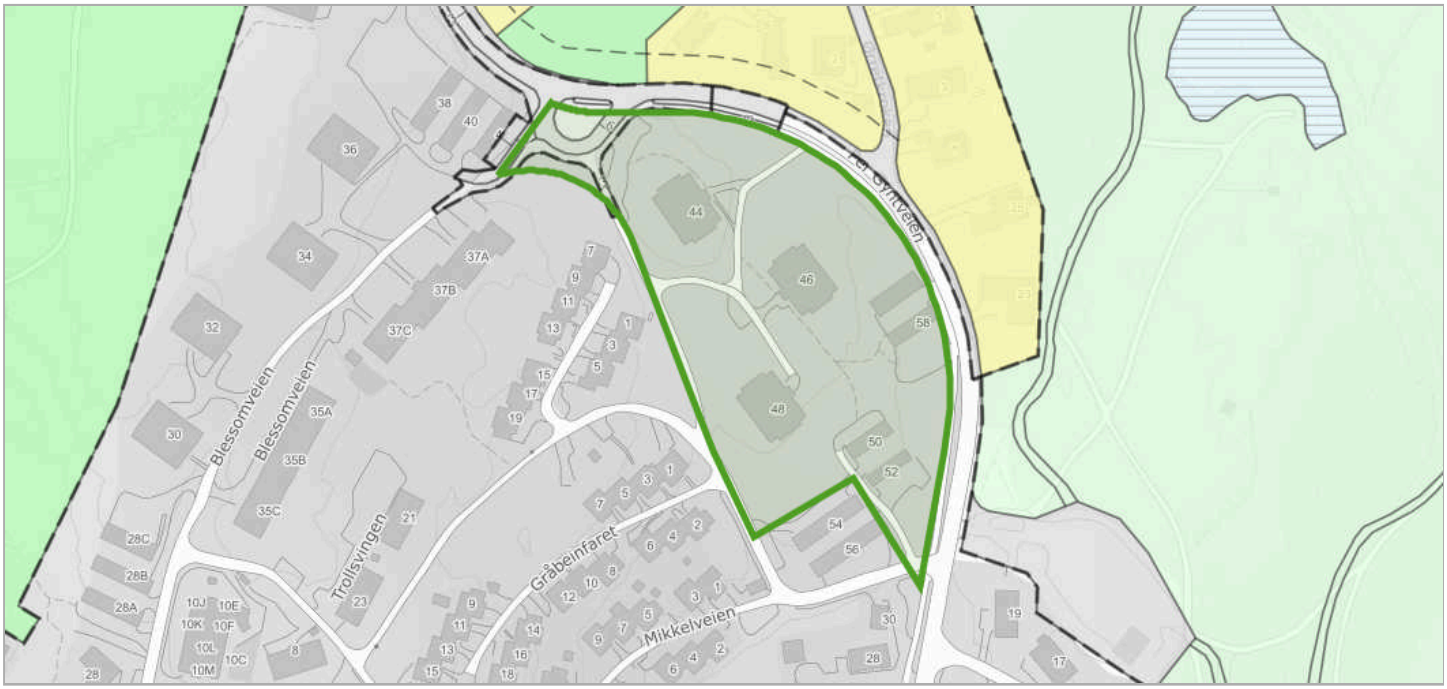
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen 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

Objekter

Planid	Plannavn
23012	Kurland, nabolag E

REGULERINGSPLAN

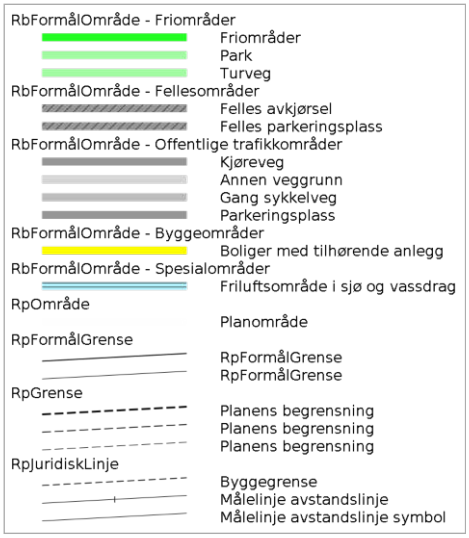
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
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
-	(710) Felles avkjørsel	-	1
-	(319) Annen veigrunn	-	1
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1

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

BLESSOM TORG

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN

Reguleringsplanen er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 08.01.1986.

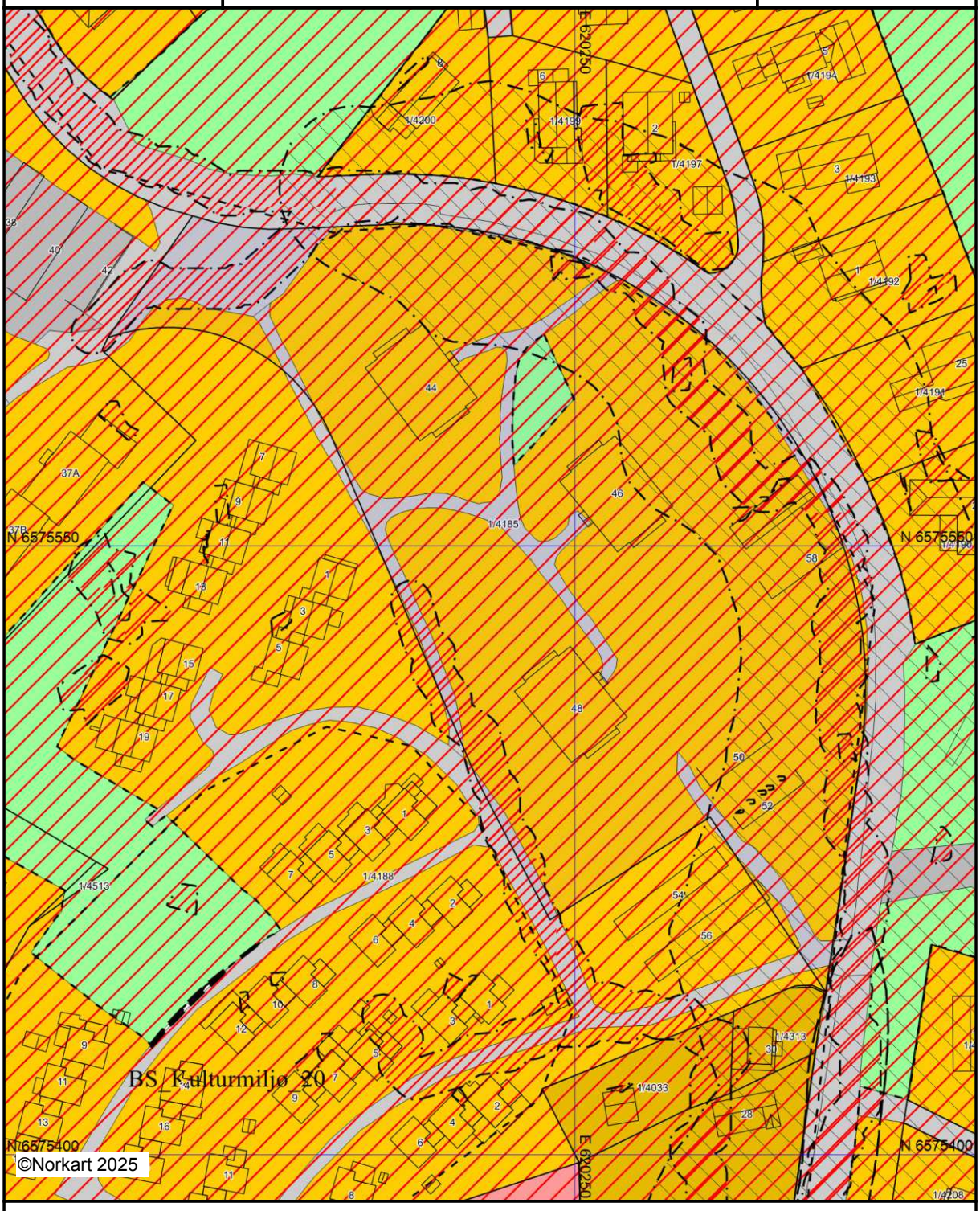
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/4185
Adresse: Blessomveien 48
Utskriftsdato: 12.05.2025
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 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Bebyggelse og anlegg - fremtidig
Tjenesteyting - 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

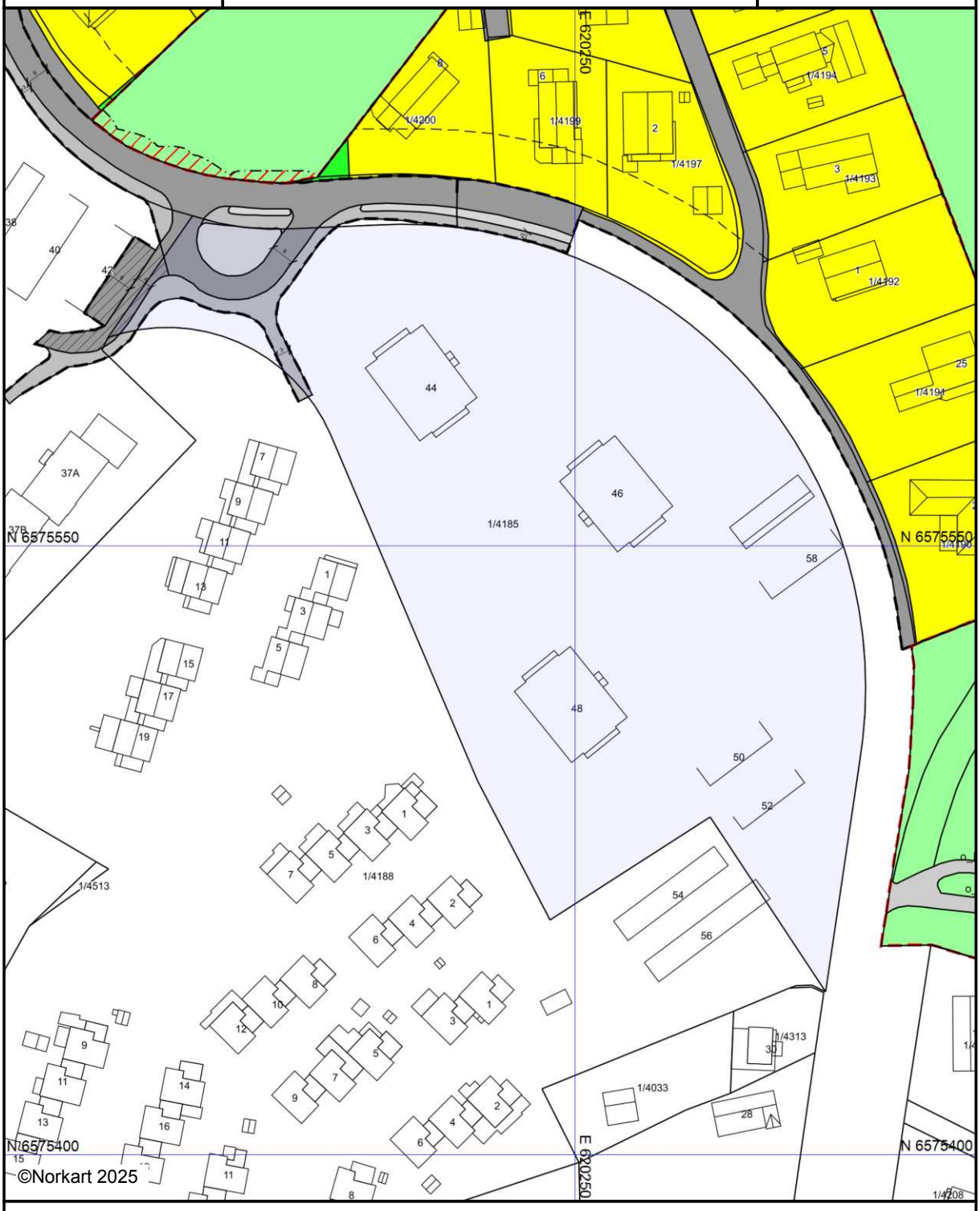
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4185
Adresse: Blessomveien 48
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1500

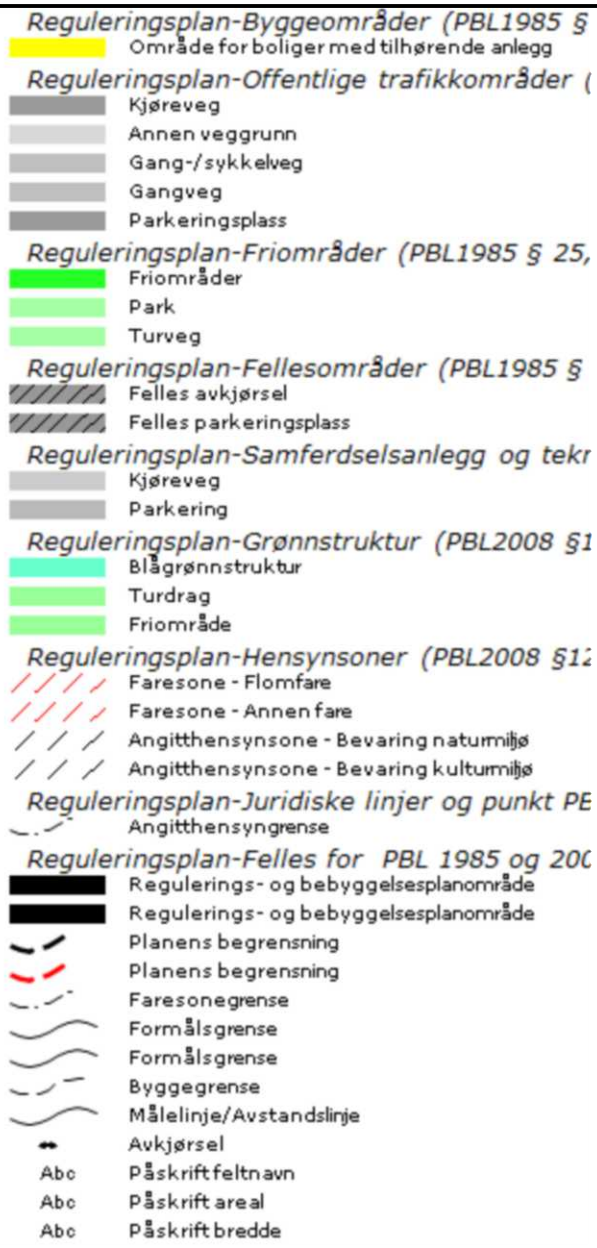
N

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



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 48	H0304	1/4185	82	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN-G CHRISTIAN 190494*****	Eiendomsrett 1/1	BLESSOMVEIEN 48 1709 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Blessomveien 48 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1709 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	304 Knausen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	342971		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1971

3: Bygning 342971: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1571
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1571
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	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1971	15.12.1971

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	318	0	318	0	0	0
H03	4	318	0	318	0	0	0
H02	4	318	0	318	0	0	0
H01	4	306	0	306	0	0	0
U01	2	311	0	311	0	0	0

Borettslag

Navn	Knausen Borettslag	Org.nr	950038837
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	6

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/4185	17414.1	

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

Utskriftsdato: 12.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4185	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blessomveien 48, 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** 122 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 15 048 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 278 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Delareal	6 837 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	17 412 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	2 585 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Delareal	16 977 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 086 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

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** 43 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 307 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 195 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 291 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

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** 7 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

Delareal 61 m^2
Formål Felles grøntareal

Delareal 143 m^2
Formål Felles avkjørsel

Delareal 19 m^2
Formål Boliger

Delareal 351 m^2
Formål Kjørevei

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker etter at forkjøpsretten er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.
Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 06.02.2025

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen har vært og oppgjøret er foretatt må oppgjørsavdelingen sende oss sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.300,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.800,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 5.800,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 510,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 510,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.
- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale med ny kjøper om signering av kjøpekontrakt.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Blessomveien 48

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	11 min 1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	7 min 2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	7 min 2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	8 min 2.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 2.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	12 min 1 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	16 min
Kiwi Kurland	19 min

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

VARER/TJENESTER

Lande Senter	6 min
Boots apotek Lande	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	7 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	4 min
Østre skogen balløkke	14 min
SATS Sarpsborg	7 min
SKY Fitness 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

—

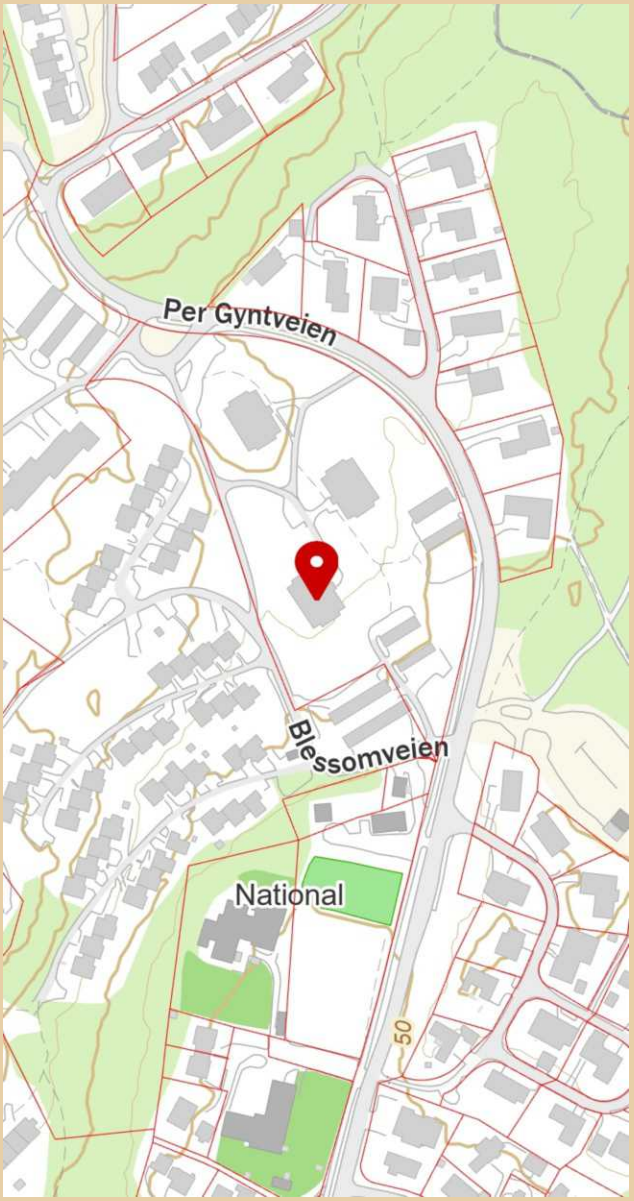
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blessomveien 48, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4185, andelsnr. 44 i KNAUSEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250090

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

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

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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