

# PROAKTIV

## Lys og romslig 3-roms andelsleilighet

Veranda - Flislagt bad - 3. etg. - Sentralt!

BLESSOMVEIEN 37B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# KURLAND

Lys og romslig 3-roms andelsleilighet - Veranda - Flislagt bad - 3. etg. - Sentralt!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Blessomveien 37B, 1709 SARPSBORG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 4180, andelsnr. 76, org.nummer 950640375 i BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.350.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 204.353,-

**Totalpris:** 2.564.343,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1970

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 85 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 85 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Det er fellesparkering i begge ender av borettslaget og garasjeplass kan leies. Her er det ventelister dersom det ikke er ledige garasjer.

**Tomt:** 23636.1 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 7.100,-

**Felleskostnader inkl.:** renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, festeavgift, byggforsikring, vedlikehold, vaktmester, varmtvann/fyring, forretningsførsel og diverse honorarer

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
27	115		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Kai Roger Hagen**



**Kai Roger Hagen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
kai.roger.hagen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

### Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
**Tlf.:** 69 12 60 60  
**E-post:** borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# KURLAND

*Kommune: Sarpsborg / Område: Kurland*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et meget populært barnevennlig og etablert boligområde på Kurland.

Fra borrettslaget har man både naturopplevelser og byliv innenfor kort rekkevidde.

Det er kort avstand til butikker, barnehage og barneskole. Busstopp i nabolaget med bussforbindelser til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter samt et meget godt kulturtilbud og Kulåsparken med flotte turområder.

Flott turterreng og skog med lysløype ligger ved boligen. Her kan du blant annet oppleve Appelsintoppen med grillplasser og utsiktstårn.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Blessom snuplass Linje 13	2 min 0.1 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 32 min

## DAGLIGVARE

	Coop Extra Kurland	15 min
	Kiwi Kurland PostNord	18 min 1.6 km

## VARER/TJENESTER

🛍️	Lande Senter	22 min
🏪	Boots apotek Lande	22 min

## SPORT

⚽	Nationalstua - ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
⚽	Østre skogen balløkke Ballspill	14 min 1.1 km
🏊	SATS Tunejordet	6 min
🏊	SATS Sarpsborg	6 min

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er også gangavstand til Glengshølen med strandvolleyballbane, skate-bane og treningsapparater.

En liten sykkelturn unna finner du Tunevannet med mange fine bade- og fiskeplasser samt flere turstier å velge mellom.

Sarpsborg er et godt utgangspunkt for en som skal ut på reise. Det er kort avstand til E6 for videre reise til Oslo og utlandet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Vil du reise kollektivt er det gode buss- og togforbindelser.

Det tar kun ca. 10 minutter med bil til sentralsykehuset på Kalnes.

#### Adkomst

Fra sentrum følger man veien mot Kurland i Sykehuskrysset, forbi Bryggeriet og Kurland skole på høyre side og videre helt opp til rundkjøringen, hvor man tar til venstre inn i Blessomveien.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



#### SKOLER

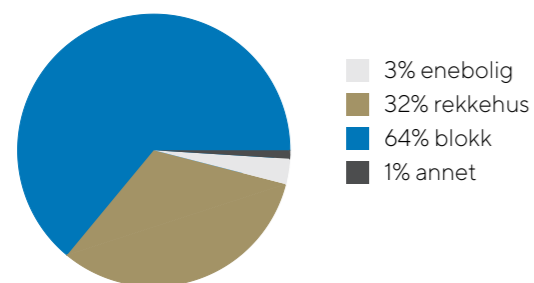
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	18 min 1,6 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	20 min 1,6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	21 min 1,8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	6 min 2,5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8,8 km

#### BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	7 min 0,6 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	12 min 1,1 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	18 min 1,6 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL BLESSOMVEIEN 37B

Vi starter utendørs...

## Parkering

Det er fellesparkering i begge ender av borettslaget og garasjeplass kan leies. Her er det ventelister dersom det ikke er ledige garasjer.

Det er 8 felles elbil ladere som tilhører borettslaget. Krever abonnement kr. 89,- mnd.

## Tomtestørrelse

23 636 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte vei- og gangarealer, grøntområder og flere trær og prydbusker. Deler av tomten er naturtomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 1970. Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter på antatt faste masser. Det er støpte gulv i kjelleren.

Grunnmuren består av en ringmur, samt bærende yttervegger og delevegger mellom fellesarealer og leiligheter, alt oppført i betongkonstruksjon.

Yttervegger mot balkong og ved vinduer i stue er oppført med bindingsverk og stående kledning. De utvendige fasadene er hovedsakelig kledd med steinfasadeplater, som ble rehabilitert rundt 1990, og i den forbindelse ble det også etterisolert.

Bygningen har et flatt yttertak som antas å være tekket med membran eller papp.

Etasjeskillerne er støpte og utgjør en lukket konstruksjon.

Boligen har fabrikkmalte vinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass, hvorav noen ble skiftet i 2022 og 2024. I stuen er det et fastkarmvindu med 2-lags isolerglass, malt treramme og PVC-utførelse utvendig. Ytterdøren har malt karm og dørbblad, mens balkongdøren har malt trekarm og 2-lags isolerglass.

Leiligheten har en takoverbygget balkong bygget i betong, med malt gulv og rekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer - 1

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.

På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

- Utvendig - Dører

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer i dørbblad.

P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.

På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulvet er ikke lagt i henhold til anbefalte retningslinjer, med tanke på avstand mellom skjøter og planhet i underlaget.

Dette medfører at gulvet oppleves ujevnt å gå på, og det er registrert enkelte svelleskader.

Veggene er malt over eldre tapet, og det er synlige mangler i forarbeidet enkelte steder.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 3 ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 3 ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3 ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er utført dårlig grunnarbeid på veggene før påføring av ny maling.

Dette kan medføre redusert vedheft og ujevnt sluttresultat på overflatene.

- Våtrom - 3 ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 3 ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 3 ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Bygningssakskyndig

Asbjørnsen Ketil Andre (befaringsdato: Lørdag, 25. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Byggmesterfirma Gaarden og Delås AS

Beskrivelse: Det ble skiftet vinduer på badet og begge soverommene i 2022, og vindu på kjøkkenet i 2024.

Dokumentasjon via brl.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leilighet i 3. etasje som inneholder:

Entré, bad, stue, kjøkken, vaskerom og 2 soverom

Bod og fellesrom i kjeller tilkommer.

## Areal

Bruksareal:

3. etasje

BRA-i: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Lys og fin romslig leilighet i 3. etasje med veranda, beliggende rett ved Sarpsborgmarka. Her bor du med det beste fra to verdener; naturskjønne omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter kombinert med kort vei til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter.

Leiligheten har en praktisk planløsning og byr på en romslig entré med god plass til garderobeløsning og oppbevaring.

Badet ble oppført i 2007 av firma engasjert gjennom borettslaget. Badet er flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant med tilhørende innredning, speil, dusjkabinett og toalett. I tillegg har leiligheten et separat vaskerom som gir en praktisk og funksjonell hverdag.

Kjøkkenet er romslig og har vindu, som gir gode lysforhold. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Praktisk kjøkkenbenk foran vinduet skaper fine arbeidsforhold og det er rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med kullfilter. Det er også plass til frokostbord på kjøkkenet. Downlights i himlingen gir et moderne uttrykk. Hvitevarer medfølger ikke i salget.

Stuen er lys og innbydende med god plass til både spisestue og sofagruppe. Også her er det downlights i himlingen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda med god plass til en sittegruppe. Fin utsikt fra veranda.

Leiligheten inneholder videre to fine soverom med plass til ønsket møblering.

Naturlig avtrekk via felles avtrekk kasse samt luften spalte i karm på vindu.

Det medfølger bod i kjeller.

Leiligheten fremstår attraktiv, lys og romlig, og med beliggenhet i 3. etasje, som mange finner perfekt.

## Oppvarming



Leiligheten varmes opp ved hjelp radiatorovner plassert i leiligheten. Tilkoblet felles anlegg i blokka.

## Info strømforbruk

Iflg selger er det et forbruk på ca 3500 kWh i året.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



## KJØKKEN

Kjøkkenet er romslig og har vindu, som gir gode lysforhold. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Praktisk kjøkkenbenk foran vinduet skaper fine arbeidsforhold.



## STUE

Stuen er lys og innbydende med god plass til både spisestue og sofagruppe. Også her er det downlights i himlingen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda med god plass til en sittegruppe. Fin utsikt fra veranda





## BAD

Badet ble oppført i 2007 av firma engasjert gjennom borettslaget. Badet er flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant med tilhørende innredning, speil, dusjkabinett og toalett.



# VASKEROM

Separat vaskerom som gir en praktisk og funksjonell hverdag.





## SOVEROM

Leiligheten inneholder to fine soverom med plass til ønsket møblering.

# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

### Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Blessomveien borettslag. Borettslaget består av 144 leiligheter.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Felleskostnader pr. mnd

7.100,-

### Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, festeavgift, byggforsikring, vedlikehold, vaktmester, varmtvann/fyring, forretningsførsel og diverse honorarer

### Andel fellesgjeld

204.353,- per torsdag, 16. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16368492136, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 16.04.2026: 22 470 478

Andel av saldo: 204 353

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2044 )

### Andel fellesformue

33.244,- per onsdag, 31. desember 2025

### Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

### Dyrehold

Det er kun tillatt med innekatt.

Det må søkes styret om tillatelse til å holde hund. Andelseier må akseptere borettslagets regler for hundehold. Det er tillatt med maksimalt én hund per andel.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer87375037

### Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

### Formuesverdi primær

752.281,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.009.123,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

### Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Borettslaget jobber med et prosjekt som innebærer utskiftning og etterisolering av fasader, skifte av samtlige vinduer, sette inn lufterventiler i alle rom samt etablere et bergvarmeanlegg. For å få godkjent dette prosjektet planlegges en ekstraordinær generalforsamling den 26 mai.

### Rentekostnader fellesgjeld

856,-

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 2. mars 1970

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

950640375/76:

15.04.2026 - Dokumentnr: 411923 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS

Org.nr: 994 976 192

Elektronisk innsendt

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6.

### Offentligrettslig pålegg

## Kjerneinformasjon

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierveden på eiendommen.

### Grunnboksdato

Onsdag, 6. mai 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

2 350 000,00 (Prisantydning)  
204 353,00 (Andel av fellesgjeld)

2 554 353,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 555 443,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 564 343,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

## Kjerneinformasjon

### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>. **Innbo og løsøre** Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

## Kjerneinformasjon

normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Marte Heggen Mathisen

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglervederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

**Dato salgsoppgave**  
11.5.2026






# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 4180
-  # Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2026    Rapportdato: 05.05.2026    Oppdragsnr.: 18492-1383    Eiendomsverdi ref nr: CY9120

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen

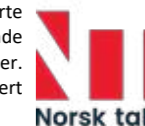


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

*Ketil A. Asbjørnsen*

Ketil A. Asbjørnsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ketil@kaatakst.no  
905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 2 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 3 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 4 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4 etasje på Kurland i Sarpsborg kommune.

Bolig blokk med støpte fundamenter på antatt faste masser. Det er støpte gulv i kjelleren. Ringmur, samt bærende yttervegger og delevegger mellom fellesarealer og vegger mellom leilighetene er oppført i betongkonstruksjon. Yttervegger mot balkong og ved vinduer i stue er oppført med bindingsverk og stående kledning. Utvendige fasader er hovedsakelig kledd med Stein fasade plater som ble rehabilitert i ca 1990. I forbindelse med rehabiliteringen av de utvendige fasadene ble det også etterisolert. Flatt yttertak antatt teknet med membran/papp.

Påkostninger.

- Utskifting av noen vinduer i 2022 og 2024.
- Nytt badrom i 2007

**Leilighet - Byggeår: 1970**

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikk malte vinduer med utvendig aluminiums beslag og 2 lags isolerglass. Vinduene på badet og soverommene ble byttet i 2022. Vindu på Kjøkken i 2024. Fastkarmvindu i stuen med 2 lags isolerglass, malt treramme og pvc utførelse utvendig.

Ytterdør med malt karm og dørbblad, kikke hul og calling anlegg m fjernåpner. Balkongdør med malt trekarm 2 lags isolerglass.

Takoverbygget balkong med malt gulv og rekkverk. Balkongen er bygget i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat. Vegger med malt strietapet og slett malte flater. Himling med malt trepanel.

Støpt etasje skiller.

Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.

Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

4 etasje:

- Stuen med 15mm gjennom hele rommet og 12mm innenfor 2 meter
- Master bedrom innenfor toleranse kravet ca 6mm gjennom hele

rommet

Innvendige dører med slett malt dørbblad og karm. Dør til badrommet er av nyere dato

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er innredet med dusj og borettslaget ca 2007.

Flislagt badrom med gulv varme.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående med heldekkende vask med skap under og høy skap ved siden av og speil med skap ved siden av over, dusj kabinett og gulv montert toalett. Flislagte vegger og himlingsplater i taket.

Det er målt ca.12mm høydeforskjell til sluk til topp flis ved dør og ca 45mm til top membran ved dør.

Varmekabler på gulv.

Sluk under dusj kabinett, det ser ut som en type smøre membran ned i sluket.

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Mekanisk ventilasjon ut av himling og til luft med spalte i vindus karm.

Nedfalls sonen ligger mot nabo og yttervegg det er derfor valgt å borre hul mot toalett.

Det ble målt til under 6% ingen feil registrert.

Vaskerom

Enkelt bygget vaskerom med gulvbelegg med oppbrett på vegg og tapetserte vegger.

Opplegg for vaskemaskin og plass bygget skap.

Malt tapet på vegger og slett malt tak.

Det ble målt 20mm fra topp sluk til topp gulv belegg ved dør.

Gulvbelegg med oppbrett på vegg.

Sluket er inspisert og belegg er under klemring, ingen feil registrert.

Opplegg for vaskemaskin og plassbygget høyskap.

Naturlig avtrekk via luke i kanal.

Det ble boret hull i vegg mot vaskerommet og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med heltre fronter og benkeplater av laminat. Det er nedfelt kjøkkenskiv i benkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. Innredning og benkeplater har normal slitasje. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Naturlig avtrekk via felles avtrekk kasse samt lufte spalte i karm på vindu.

Det er i dag andre krav til utskifting av inneluft enn da bygget ble oppført.

Ventilasjons løsningen har fungert tilfredsstillende ut fra dagens bruk. Ved endret bruk kan dette endre seg.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 5 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten varmes opp ved hjelp radiator ovner plassert i leiligheten. Tilkoblet felles anlegg i blokka.

El anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget har 6 parkeringshus med til sammen 55 plasser. Det er også romslig parkering utendørs. Det må søkes om garasje plass

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

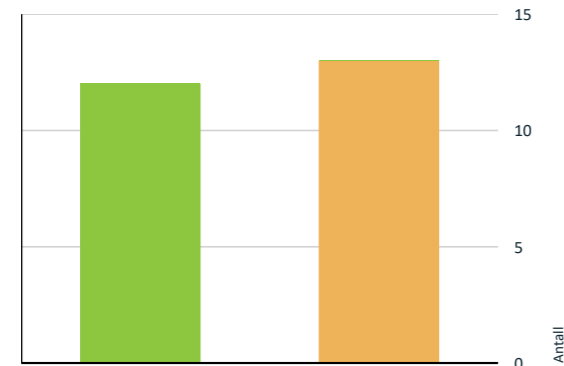
Side: 6 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

<span style="color: orange;">!</span> Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Leilighet

##### ! AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

<span style="color: orange;">!</span> Utvendig > Vinduer - 1	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
<span style="color: orange;">!</span> Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 7 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
1970

**Anvendelse**  
Bolig formål

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### ! TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Fabrikk malte vinduer med utvendig aluminiums beslag og 2 lags isolerglass.  
Vinduene på badet og soverommene ble byttet i 2022.  
Vindu på Kjøkken i 2024.



#### ! TG 2 Vinduer - 1

**Beskrivelse**  
Fastkarmvindu i stuen med 2 lags isolerglass, malt treramme og pvc utførelse utvendig.

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

#### **Konsekvens/tiltak**

##### • Tiltak:

Vinduene alder tilsier at det er økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting ved tegn til punktering eller funksjonssvikt, for å unngå varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



#### ! TG 2 Dører

##### **Beskrivelse**

Ytterdør med malt karm og dørbblad, kikke hul og calling anlegg m fjernåpner.  
Balkongdør med malt trekarm 2 lags isolerglass.

##### **Vurdering av avvik:**

##### • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer i dørbblad. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

#### **Konsekvens/tiltak**

##### • Tiltak:

Vinduene alder tilsier at det er økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting ved tegn til punktering eller funksjonssvikt, for å unngå varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 8 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Takoverbygget balkong med malt gulv og rekkverk. Balkongen er bygget i betong.



### INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv med laminat.  
Vegger med malt strietapet og slett malte flater.  
Himling med malt trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulvet er ikke lagt i henhold til anbefalte retningslinjer, med tanke på avstand mellom skjøter og planhet i underlaget. Dette medfører at gulvet oppleves ujevnt å gå på, og det er registrert enkelte svelleskader.

Veggene er malt over eldre tapet, og det er synlige mangler i forarbeidet enkelte steder.

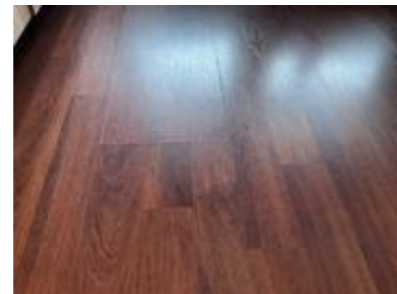
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende fagmessig utførelse og skader på gulvet kan føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Ujevnheter og dårlig forarbeid på vegger kan gi dårligere innemiljø og redusert verdi på boligen.



### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt etasje skiller.  
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.  
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.  
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

4 etasje:

- Stuen med 15mm gjennom hele rommet og 12mm innenfor 2 meter
- Master bedroom innenfor toleranse kravet ca 6mm gjennom hele rommet

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 9 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter over tid kan føre til økt slitasje på gulvbelegg og konstruksjon, samt redusert bokomfort. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med slett malt dørblad og karm.  
Dør til badet er av nyere dato

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige justeringer eller utbedringer på de aktuelle dørene for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.



### VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget ca 2007.

Flislagt baderom med gulv varme.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående med heldekkende vask med skap under og høy skap ved siden av og speil med skap ved siden av over, dusj kabinett og gulv montert toalett.



### 3 ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater i taket.

### 3 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca.12mm høydeforskjell til sluk til topp flis ved dør og ca 45mm til top membran ved dør.  
Varmekabler på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterkel, samt utbedre fliser med bom for å redusere risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner og for å forhindre at fliser løsner eller sprekker over tid. Begrenset høydeforskjell og bom i fliser øker faren for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Oppdragsnr.: 18492-1383

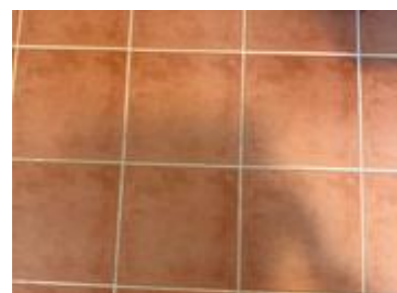
Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 10 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### 3 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk under dusj kabinett, det ser ut som en type smøre membran ned i sluket.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker faren for svikt i tettesjiktet, noe som kan føre til omfattende skader.



### 3 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

### 3 ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av himling og til luft med spalte i vindus karm.

### 3 ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Nedfalls sonen ligger mot nabo og yttervegg det er derfor valgt å borre hul mot toalett.

Det ble målt til under 6% ingen feil registrert.



### 3 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Enkelt bygget vaskerom med gulvbelegg med oppbrett på vegg og tapetserte vegger.

Opplegg for vaskemaskin og plass bygget skap.

### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Malt tapet på vegger og slett malt tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført dårlig grunnarbeid på veggene før påføring av ny maling. Dette kan medføre redusert vedheft og ujevnt sluttresultat på overflatene.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig utbedring av grunnarbeidet og eventuelt male arbeidet på nytt for å sikre god vedheft og et jevnt sluttresultat. Dårlig grunnarbeid kan føre til at malingen flasser av eller gir et ujevnt utseende, noe som reduserer både estetisk verdi og levetid på overflatene.

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 20mm fra topp sluk til topp gulv belegg ved dør.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved vannlekkasjer vil vannet renne til sluk før det renner ut av rommet. Funksjonskravet er imidlertid ikke oppfylt, og det er økt risiko for at vann kan trenge ut av rommet ved større lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 20mm fra topp sluk til topp gulv belegg ved dør.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved vannlekkasjer vil vannet renne til sluk før det renner ut av rommet. Funksjonskravet er imidlertid ikke oppfylt, og det er økt risiko for at vann kan trenge ut av rommet ved større lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegg.

Sluket er inspisert og belegg er under klemring, ingen feil registrert.



### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og plassbygget høyskap.

### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig avtrekk via luke i kanal.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.

Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.



### 3 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot vaskerommet og målt med pigger i bunnsvill til under 6%. Ingen feil registrert.

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Eier opplyser at hvitevarer på kjøkkenet ikke medfølger ved salget

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med heltre fronter og benkeplater av laminat. Det er nedfelt kjøkkenvask i benkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. Innredning og benkeplater har normal slitasje.



#### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett, noe som kan gi dårlig innelima og økt risiko for skader på overflater og konstruksjoner.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.



Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 13 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



#### 1 TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering eller ved tegn til lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig avtrekk via felles avtrekk kasse samt luften spalte i karm på vindu.

Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Ventilasjons løsningen har fungert tilfredsstillende ut fra dagens bruk. Ved endret bruk kan dette endre seg.



#### 1 TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Leiligheten varmes opp ved hjelp radiator over plassert i leiligheten. Tilkoblet felles anlegg i blokken.



#### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

##### Beskrivelse

El anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
Ja

##### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent

##### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 14 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 15 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong etc (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 16 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	85			85	5
<b>SUM</b>	<b>85</b>				<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad, stue, soverom, soverom, kjøkken, vaskerom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Ida Kokkim/søster av eier	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4180		0	23636.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Blessomveien 37 B

#### Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Blessomveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLESSOMVEIEN BORETTSLAG	950640375			Mathisen Marte Heggen

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
76	18 300	204 353 16.04.2026

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kurland. Beliggenheten er barnevennlig og ligger ca. 2,5 km fra Sarpsborg sentrum. Fra leiligheten er det gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk, samt umiddelbar nærhet til Sarpsborgmarka med lysløype og rekreasjonsmuligheter. Med nærhet til Tunevannet med flotte strender og kort vei til sentrum.

Det er bussholdeplass rett ved borettslagets fellesarealer, med gode bussforbindelser til sentrum med alle byens fasiliteter. Det er gode kollektivforbindelser til de øvrige Østfoldbyene og til Oslo, enten med buss eller tog. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til det nye sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science Center og Badeland på Grålum.

#### Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Reguleringsplan:

Kurland, nabolag E (23032),

Formål: Blokkbebyggelse, trafikkareal, Gang- og sykkelvei, fortau, felles adkomst/parkering.

Godkjent: 20.02.1967.

#### Om tomten

Store fellesarealer som er opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfalterte gangveier, inngangspartier og felles parkeringsplass. Tomten er solrik og barnevennlig.

Tomten er festet av Sarpsborg kommune, og avgift er inkludert i felleskostnader.

#### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	-------------------	----------------	--------------

#### Kommentar

Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 19 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	06.05.2026	
3	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 20 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 21 av 23

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18492-1383

Befaringsdato: 25.04.2026

Side: 22 av 23

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY9120>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Blessomveien 37 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Meglerhuset Borg AS



## Egenerklæring

Blessomveien 37B, 1709 SARPSBORG

15 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Blessomveien 37B	Blessomveien 37B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Mathisen, Marte Heggen

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det ble skiftet vinduer på badet og begge soverommene. Dokumentasjon via brl.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Byggmesterfirma Gaarden og Delås AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det ble skiftet vindu på kjøkkenet. Dokumentasjon via brl.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Byggmesterfirma Gaarden og Delås AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

Side 2



**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73086898

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Marte Heggen Mathisen**      Date: **2026-04-15**

Identification

 Marte Heggen Mathisen

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Marte Heggen Mathisen	15/04-2026 16:41:53	BankID OIDC High
-----------------------	------------------------	---------------------



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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 1 av 2

Blessomveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	50/76
Blessomveien 37 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Marte Heggen Mathisen
<b>Organisasjonsnr:</b>	950 640 375	<b>Andelsnr:</b> 76

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	7 451
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 5 705
	Renter 856
	Avdrag 590
Objekt:	Garasje 36 ( 69 - 82 ) 300

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	204 353	Gjeld siste årsoppg.:	207 910
Klient ajourf. lån:	22 470 478,19	Klient gj. s. årsoppg.:	22 861 550

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368492136, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 16.04.2026: 5.05% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 72  
 Saldo per 16.04.2026: 22 470 478  
 Andel av saldo: 204 353  
 Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2044 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Ivar Andreas Kristiansen  
 Adresse: Blessomveien 34  
 Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG  
 Telefon: Mob.: 90541995  
 E-post: kristandr532@hotmail.com

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	33 244	Gjeld:	207 910	Andre inntekter:	1 437
		Utgifter:	11 573		

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	18 300
Andelsnr: 76	Partialobligasjonsnr:	76

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1970  
 Gårds/bruksnr: 1/4180  
 Bygningstype: Blokk  
 Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 23643  
 Årlig festeavgift: 19 623,00  
 Avg. reguleres: 01.04.2029

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87375037
--------------	---------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstill:	15.03.1970	Første innflytting:	15.03.1970	SSBnr:	H0301
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ( )				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 2 av 2

Blessomveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	50/76
Blessomveien 37 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Marte Heggen Mathisen
<b>Organisasjonsnr:</b>	950 640 375	

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:  
 Obs ! Sentralvarmen er ikke satt på, i perioden 15.05 til 15.09.

Annen informasjon:

**ORDENSREGLER  
FOR  
BLESSOMVEIEN BORETTSLAG**  
SIST ENDRET AV styret mars 2025

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

**1. Formål og omfang**

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

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

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

**2. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

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

**4. Fellesarealer**

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

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

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

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

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

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

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

**5. Kjøring og parkering**

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

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

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

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

**6. Dyrehold**

- Det er kun tillatt med inne katt
- Det må søkes styret om tillatelse til å holde hund. Andelseier må akseptere borettslagets regler for hundehold. Det er tillatt med maksimalt én hund per andel.

**7. Andre bestemmelser**

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

**8. Brudd på ordensreglene**

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

## Vedtekter

for Blessomveien borettslag org nr. 950640375

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen 31.03.04, ikrafttredelse 15. august 2005.

**Nytt punkt 4-1 (6) vedtatt av generalforsamlingen 02.04.14.**

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Blessomveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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.

1



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

(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.

2



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

### 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. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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 Andelseierens 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, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

### 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 tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 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 pantessikkerhet

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

(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

7



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

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 framtrødende 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

8



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Blessomveien borettslag - Februar 2004  
Sist endret 02.04.2014

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.

## Blessomveien Borettslag

### Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 19:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine

#### Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av referent
  - 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
  - 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
  - 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2025
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2025
- 4 Innkomne saker
  - 4.1 Fra andelseier: Ventilasjonssystemet
  - 4.2 Fra andelseier: Felles beredskap i borettslaget
- 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 2 delegater med 2 varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2026

#### Hilsen styret i Blessomveien 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 2025

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2025

## 4. Inkomne saker

### 4.1 Fra andelseier: Ventilasjonssystemet

"Det har blitt vedtatt at de blokkene som ikke fikk utbedret ventilasjonssystemet, skal utbedres. Per nå eksisterer ikke ventilasjon. Nå er det to år siden dette ble vedtatt og skulle begynnes på i starten av 2025. Dette utsettes stadig grunnet flere prosjekter som skal gjøres samtidig. Dette har mye å si for innemiljøet i disse blokkene. Ber om at det kommer en dato for når dette skal påbegynnes.

mvh

Per-Ragnar Steen-Andersen"

**Forslag til vedtak:** Legg frem en dato, for utbedring.

**Styrets innstilling:** Som det påpekes i innlegget er det et prosjekt på gang som omfatter ventilasjon i samtlige blokker i tillegg til ny fasade/ etterisolering, nye vinduer og bergvarme. Når dette spørsmålet kommer opp på GF er det enten avholdt en ekstraordinær GF eller en sådan vil bli avholdt i nær fremtid. Anbudene er per i dag (27 februar) til 95 % på plass. Dersom prosjektet ikke blir vedtatt starter arbeidet med ventilasjon snarest mulig.

Det er derfor ikke mulig per i dag (27 februar) å fastsette en bestemt dato.

### 4.2 Fra andelseier: Felles beredskap i borettslaget

"Dagsrevyen hadde nylig en sak om dagens åpning av Totalforsvarsåret 2026. Der viste Bjerke borettslag i Oslo fram borettslagets felles beredskapslager. Dette koster beboerne 7 kr måneden ble det opplyst om. Jeg synes dette virker som en god idé for Blessomveien også, og tenker at generalforsamlingen vil være en naturlig plass å undersøke om flere ønsker at styre kan organisere og få dette i stand.

Se vedlagte lenker for mer informasjon;

<https://www.dsb.no/aktuelt/totalforsvarsaret-apnet-av-h.m.-kong-harald>

<https://groruddalen.no/nyheter/setter-standard-bjerke-borettslag-forst-ute-med-egget-beredskapslager-2/>

Vennlig hilsen Kristine Grårud, H0302, kristinegraurud@gmail.com, 97117648"

**Forslag til vedtak:** Styret skal undersøke kostnader og omfang av felles beredskapslager i Blessomveien borettslag. Dersom kostnadene ikke overstiger kr.10,- pr. mnd. pr andelseier, får styret fullmakt til å organisere, koordinere og sette i stand et felles beredskapslager for samtlige andelseiere i Blessomveien borettslag, i tråd med nasjonale retningslinjer.

**Styrets innstilling:** Styret mener at en slik løsning vil være krevende å etablere og følge opp for borettslaget. Styret ser følgende utfordringer:

- Vi har kun ETT tilfluktsrom hvor det vil være svært ufornuftig å okkupere så store arealer til vannkanner osv. Borettslaget i eksempelet har intet mindre enn 9 tilfluktsrom.
- Det vil være behov for ca. 450 vannkanner som skal tømmes og fylles hvert år. Dette er jo en formidabel jobb som styret ikke har kapasitet til.
- Når det gjelder tørrvarer blir det fort snakk om 5-6 bokser med mat, knekkebrød og lignende per beboer. Det blir da ca. 1.400 bokser som må følges opp med tanke på holdbarhet og eventuell utskiftning. Dette vil også på sikt bli en omfattende jobb som styret ikke ser seg i stand til å påta seg.
- Det anbefales powerbanker, batterier, lommelykter, DAB-radioer, våtservietter, håndsprit, jod-tabletter osv... Skal denne kostnaden også legges på borettslaget? Her vil det jo også være behov for utskifting av endel på sikt samt å sørge for å lade powerbanker. Her ser også styret utfordringer med å følge opp.
- Hvem skal ha ansvaret for rasjonering og tildeling av disse tingene ved en krisesituasjon? Det er jo ikke gitt at styret er på plass. Det kan også være utfordringer knyttet til "svinn" for en del av produktene.

Styret oppfordrer beboerne til å ivareta egen beredskap. Det kan eksempelvis henges opp informasjon i oppgangene om hva et hensiktsmessig beredskapslager bør inneholde.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret ved styreleder og nestleder har i 2025-2026 måttet bidra mye ekstra grunnet prosjektet med fasadefornyelse og bergvarme. Det har vært mange møter med blant annet arkitekt, entreprenører og bergvarmefirmaer. Det har også vært en rekke befaringer med potensielle entreprenører og deres underleverandører. Disse møtene/befaringene finner sted i ordinær arbeidstid og innebærer i stor grad avspasering eller fri uten lønn. Dette prosjektet har en kostnadsramme på flere titalls millioner kroner og faller utenfor det som anses som normal arbeidsbelastning for styret.

### Styrets forslag:

Like honorarsatser for styret som i fjor med en økning på 3% (indexregulering).

70.900 kr til styreleder

59.000 kr til nestleder

31.900 kr til de tre øvrige styremedlemmene

700 kr pr. møte til varamedlemmer

I tillegg honoreres styreleder og nestleder med 2.500kr hver for ekstra arbeid og tapt arbeidsinntekt.

## 6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ivar Andreas Kristiansen  
 Styremedlem, Hans Petter Kristiansen  
 Styremedlem, Per Henrik Andersen  
 Styremedlem, Elisabeth Thoresen  
 Styremedlem, Herman Nordskog  
 Varamedlem, Per-Ragnar Steen-Andersen  
 Varamedlem, Eline Thulin Hagstrøm

### 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Per Henrik Andersen, Hans Petter Kristiansen og Elisabeth Thoresen er på valg.

Styrets forslag: Hans Petter Kristiansen, Elisabeth Thoresen og Tommy Bøhn velges for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eline Thulin Hagstrøm og Per-Ragnar Steen-Andersen er på valg

### 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Wenche Jacobsen og Therese Marie Skoglund er på valg.

### 6.4 Valg av 2 delegater med 2 varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

\_\_\_\_\_

gir med dette fullmakt til:

\_\_\_\_\_ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Blessomveien Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2026

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 Blesomveien Borettslag for 2025

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

### Styret har bestått av

Styreleder, Ivar Andreas Kristiansen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Hans Petter Kristiansen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år  
 Styremedlem, Per Henrik Andersen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Elisabeth Thoresen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Herman Nordskog, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år  
 Varamedlem, Per-Ragnar Steen-Andersen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år  
 Varamedlem, Eline Thulin Hagstrøm, Valgt fra 03.04.2025, 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 2025

Gjort diverse vedlikehold/repasjon på 4 dører.

Byttet ringetablå i henhold til innflytting på div innganger

Byttet 6 porttelefoner og gjort diverse vedlikehold på callinganlegg.

Utsifting av lampe på trestolpe syd ved garasjeanlegg, montert nye lamper ved gangsti fra parkering til nr 36

Innkjøp elektrisk motorsag og innleie av fliskutter

Byttet defekte radiatorer.

Vedlikehold på Oljefyr og elektrokjele.

Skiftet ødelagte vinduer.

Reparert diverse feil på garasjeporter/fjernkontroller

Byttet ut radonvifte i 34 og regulator i 37A

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Videreført arbeidet med bergvarme, nye vinduer og etterisolering samt ventilasjon. Arkitekt har tegnet forslag til nye fasader. Det har blitt søkt kommunen om tillatelse til bergvarme og fasadeendring, dette er godkjent. SOBBL har sendt ut anbudsforespørsler på vegne av Blesomveien til entreprenører.

Hatt innledende møte med Norsk Brannvern om samarbeide rundt brannsikkerhet.

Forsikringssak i Blesomveien 36, lekkasje fra oppvaskmaskin.  
 Forsikringssak i Blesomveien 34, lekkasje fra veggghengt toalett til etasje under.

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Etablere 4 nye elbilladere på parkering nord.

Fortsette prosjektet med bergvarme, nye vinduer og etterisolering samt ventilasjon. Dette vil kreve en ekstraordinær generalforsamling før igangsettelse.

Inngå avtale med Telenor når avtalen med Telia går ut høsten -27. Dette vil gi en årlig besparelse på ca 200.000 kroner i tillegg til at det blir lagt inn fiber i hele borettslaget.

Videreføre samarbeidet med Norsk Brannvern med tanke på kontroll av slukningsutstyr og røykvarslere.

Få rettet opp i feil som ble avdekket ved kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealer samt tavlerom.

Radonmålinger iverksettes høsten - 26

### 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. lekeplussutstyr. 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.

Inngått avtale med Norsk Brannvern om kontroll og oppfølging i borettslaget.

Gjennomført internkontroll av elektriske anlegg i tavlerom og fellesarealer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2026

## Resultatregnskap for Blessomveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		7 428 672	6 847 536	7 428 400	7 527 300
Innkrevde kostnader finans		2 007 096	2 031 960	2 007 200	1 908 300
Innkrevde kostnader garasjer		252 200	254 250	260 400	260 700
Innkrevde andre kostnader		0	26 252	0	0
Andre inntekter	1	79 535	31 044	32 300	70 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 767 503</b>	<b>9 191 042</b>	<b>9 728 300</b>	<b>9 766 300</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styreonorar	2	244 150	210 700	219 100	251 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		34 425	29 708	30 700	35 500
Avskrivning	4	36 980	33 663	37 000	37 000
Revisjonshonorar	5	9 500	9 125	9 500	9 800
Forretningsførerhonorar		217 508	233 040	233 000	209 700
Renhold		118 912	84 900	88 300	122 500
Drift og vedlikehold	6	1 150 425	4 794 859	1 561 000	1 811 000
TV/internett		747 846	701 415	729 500	770 300
Forsikringer		522 489	431 395	504 700	585 200
Kommunale avgifter		1 640 780	1 515 935	1 784 600	1 724 800
Eiendomsskatt		502 616	502 616	502 700	502 700
Festeavgift		19 623	19 623	19 600	19 600
Kostnader strøm, energi		2 037 566	2 137 981	2 882 000	2 000 000
Andre driftskostnader	7	39 291	60 803	56 400	60 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 322 111</b>	<b>10 765 763</b>	<b>8 658 100</b>	<b>8 140 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 445 392</b>	<b>-1 574 721</b>	<b>1 070 200</b>	<b>1 626 300</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		46 467	42 715	0	0
Renteinntekter		111 545	120 555	0	0
Rentekostnader		1 272 602	1 264 394	1 317 300	1 130 000
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-1 114 590</b>	<b>-1 101 124</b>	<b>-1 317 300</b>	<b>-1 130 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 330 802</b>	<b>-2 675 845</b>	<b>-247 100</b>	<b>496 300</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 330 802	-2 675 845	0	0

Lag nr:50. Blessomveien Borettslag Org.nr. 950 640 375

## Balanse for Blessomveien Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13, 14	18 165 813	18 165 813
Garasjer / carporter	9, 13	947 083	947 083
Andre driftsmidler	4	224 907	261 887
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 337 802</b>	<b>19 374 782</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		15 094	13 126
Kundefordringer		207 582	0
Andre fordringer	10	1 526 665	1 350 720
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående bank		2 928 171	2 614 164
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 677 531</b>	<b>3 978 027</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 015 333</b>	<b>23 352 810</b>

Lag nr: 50. Blessomveien Borettslag Org. nr. 950 640 375

## Balanse for Blessomveien Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital		-1 575 007	-2 905 809
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11, 12</b>	<b>-1 563 607</b>	<b>-2 894 409</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	22 665 320	23 367 643
Borettsinnskudd	14	1 885 300	1 885 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 550 620</b>	<b>25 252 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 197	0
Leverandørgjeld		1 014 851	986 997
Påløpte renter		6 272	7 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 028 319</b>	<b>994 276</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 578 940</b>	<b>26 247 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 015 333</b>	<b>23 352 810</b>

Blessomveien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Ivar Andreas Kristiansen  
StyrelederPer Henrik Andersen  
StyremedlemHerman Nordskog  
StyremedlemHans Petter Kristiansen  
StyremedlemElisabeth Thoresen  
Styremedlem

Lag nr: 50. Blessomveien Borettslag Org. nr. 950 640 375

## Noter

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter  
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler  
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

## Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>2 983 752</b>	<b>2 225 260</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 330 802	-2 675 845
Tilbakeføring avskrivninger	36 980	33 663
Frdrag for gjennomførte investeringer	0	-39 800
Avdrag lån	-702 323	-602 203
Innløst lån	0	-19 657 324
Nytt Lån	0	23 700 000
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>665 460</b>	<b>758 492</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>3 649 211</b>	<b>2 983 752</b>
Omløpsmidler	4 677 531	3 978 027
Kortsiktig gjeld	-1 028 319	-994 276
<b>Disponible midler</b>	<b>3 649 211</b>	<b>2 983 752</b>

Lag nr: 50 Blessomveien Borettslag

## Noter

## Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	79 535	31 044
<b>Sum</b>	<b>79 535</b>	<b>31 044</b>

Konto 3900 Andre inntekter: Leie av plass til basestasjon, samt tilbakebetalinger fra el-billading.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

## Note 3 - Ansatte og OTP

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

## Note 4 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjon	2 stk ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	330 000	39 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	330 000	39 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	140 250	4 643
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	189 750	35 157
Årets avskrivninger :	33 000	3 980
Anskaffelsesår :	2021	2024
Antatt levetid i år :	10	10

## Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	512 518	681 908
6603 Vedlikehold uteområde	269 549	211 031
6604 Vedlikehold rehab	304 026	3 881 963
6609 Egenandel forsikring	16 000	12 000
6612 Kostnader garasjer	48 332	7 958
<b>Sum</b>	<b>1 150 425</b>	<b>4 794 859</b>

Vedlikehold bygning: Flere nye vinduer i diverse leiligheter, diverse arbeider på radiatorer, serviceavtaler og utbedringer av ventilasjon og skadedyr, utbedringer på oljefyranlegg, ny radonvifte, rep. av sluk, nye sylindere og låsekasser, utbedring av jordfeil, samt diverse annet forefallende vedlikehold.

Vedlikehold uteområde: Snømåking- og gressklippeavtale, plantejord og plenfrø.

Vedlikehold rehab: Forprosjekt fasade og varmeanlegg.

Vedlikehold garasjer: Utskifting av lamper, rep. av port, batteriskifte port, samt feilsøking på lys.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Lag nr: 50 Blesomveien Borettslag

## Noter

## Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	0	1 000
6491 Leie maskiner/lift	2 449	0
6500 Verktøy og redskap	0	5 331
6541 Inventar	3 495	8 070
6550 Driftsmateriell	7 554	15 693
6800 Kontorrekvisita	80	0
6810 Data/EDB-kostnad	5 910	6 808
6860 Kurs og konferanser	0	7 100
7400 Kontingent	8 661	8 633
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 705	1 875
7770 Bank og kortgebyr	3 639	3 428
7771 Diverse purregebyr og renter	-153	-213
7790 Andre driftskostnader	4 951	3 078
<b>Sum</b>	<b>39 291</b>	<b>60 803</b>

Konto 7790 Andre driftskostnader: Sommer- og juleavslutning i styret, servering ved dugnad og tømning ved Gatedalen.

## Note 8 - Bygninger

Kostpris 1970	18 165 813
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>18 165 813</b>

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

## Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	947 083
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>947 083</b>

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

## Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1541 Fordring mellomregning	124 956	108 581
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 401 709	1 242 139
<b>Sum</b>	<b>1 526 665</b>	<b>1 350 720</b>

## Note 11 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-2 894 409	-218 564
Årets resultat	1 330 802	-2 675 845
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-1 563 607</b>	<b>-2 894 409</b>

Lag nr: 50 Blesomveien Borettslag

## Noter

**Note 12 - Egenkapital**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

**Note 13 - Pantegjeld**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16368492136</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5,05 %
Beregnet innfridd:	31.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	23 700 000
Lånesaldo 01.01:	23 367 643
Avdrag i perioden:	702 323
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>22 665 320</b>

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	26	207 450	5 393 700
	24	206 125	4 947 000
	34	199 981	6 799 354
	18	185 404	3 337 272
	12	182 332	2 187 984

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

**Note 14 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1970 kr 1 885 300.

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

**Resultat og balanse med noter for Blesomveien Borettslag.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Blesomveien Borettslag**

Styreleder	Ivar Andreas Kristiansen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Per Henrik Andersen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Hans Petter Kristiansen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Herman Nordskog (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Thoresen (sign.)	11.03.2026


**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førelseskap

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

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Blesomveien Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**
**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Blesomveien Borettslag som viser et overskudd på kr 1 330 802. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 rettviseende 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 avvirket.


**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

**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, 11. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor





**dsb** Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

# Egenberedskap i borettslag og sameier

Tips til hvordan styret kan bidra å styrke egenberedskapen i boligselskapet

EGENBEREDSKAP I BORETTSLAG OG SAMEIER



## Slik bidrar du til beredskapen i Norge

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

I denne brosjyren er det tips til hvordan styret i et boligselskap kan bidra til å styrke egenberedskapen for beboerne og bofellesskapet.

### Hvilken rolle har styret?

HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering av den totale mengden oppbevart brannfarlig gass eller væske, er en del av dette. Arbeidsheftet *Ta sikkerheten på alvor (Brannvernforeningen/Tryg)* er et godt utgangspunkt for å jobbe med internkontroll. Det finnes flere digitale systemer for oppfølging av HMS for borettslag og sameier.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap.

### Styrken i fellesskapet

I mindre leiligheter kan det være en utfordring å finne plass til å lagre vann og eventuelt andre beredskapsartikler. Pipe og ildsted som alternativ oppvarmingskilde er mindre vanlig i leiligheter enn i småhus, samtidig som leiligheter krever mindre energi for å varmes opp.

Felles- og naboskapet i et boligselskap gir i midlertid noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i organiserte boligselskap har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

### Informasjon og bevisstgjøring

På nettsiden sikkerhverdag.no har DSB samlet tips og råd for hvordan hver enkelt kan styrke sin egenberedskap. En brosjyre blir også sendt til alle landets husstander høsten 2024. Styret kan spille en viktig rolle med å informere og legge til rette for diskusjoner og samtaler.

#### Hva styret kan gjøre

- Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering.
- Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på [sikkerhverdag.no](https://sikkerhverdag.no)
- Ha en DAB-radio med ekstra batterier.
- Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon.
- Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner boligselskapet bør være forberedt på.



3

### Nabohjelp

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser.

I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv.

#### Hva styret kan gjøre

- Snakk om fellesskap og samarbeid på generalforsamling/årsmøte/andre fellesmøter.
- Oppfordre beboerne til å ta kontakt med naboene for å tilby hjelp eller be om hjelp.
- Vær spesielt oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser (strømbrytning, avbrudd i drikkevannsforsyningen, evakuering med mer).

### Felles egenberedskapslager

Størrelsen på leilighetene, bodene og fellesarealene varierer mellom boligselskapene. Dermed er det også ulike behov og muligheter for hvordan man kan løse egenberedskapslagre.

#### Hva styret kan gjøre

- Oppfordre beboerne til å finne løsninger for egenberedskap i egne leiligheter og boder i så stor grad det er mulig. Det krever ikke nødvendigvis så mye plass som man kanskje tror.
- Vurder behovet og muligheten for å ha noe felles egenberedskap for beboerne. For eksempel drikkevann, som mange i mindre leiligheter synes er vanskelig å finne plass til selv. Et egenberedskapslager kan være felles for hele boligselskapet, hver oppgang eller tilsvarende.
- Ved etablering av felles egenberedskapslager, bør det vurderes å utpeke en person som er ansvarlig for ettersyn av lageret med jevne mellomrom.



4

### Egenberedskap ved strømbrudd

Det er viktig å holde varmen om det skulle bli et langvarig strømbrudd. Ut fra egen situasjon, bør alle på forhånd tenke gjennom hvilke alternativer de har.

En mulighet er å ha en tilleggsvarmekilde som ikke går på strøm, for eksempel ved, gass eller parafin. I en bolig (boenhet) kan du oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske og 55 liter brannfarlig gass.

Hvis det er vanskelig å ha alternativ oppvarming, så bør du ha en plan for om du kan oppholde deg hos andre som har slik oppvarming. Snakk med venner og familie om hvordan dere kan håndtere ulike situasjoner. Gjør avtaler og lag planer på forhånd, slik blir dere bedre forberedt på kriser.



#### Hva styret kan gjøre

- Ta kontakt med brannvesenet hvis det er behov for veiledning i oppbevaring av brannfarlig gass og væske. Du finner også mye god informasjon her: [www.sikkerhverdag.no/gass](http://www.sikkerhverdag.no/gass)
- Sørg for at beboerne er kjent med reglene for oppbevaring av brannfarlig væske og gass, og styrets ansvar for en samlet risikovurdering.
- Diskutere med beboerne om det er mulig å avtale at enkelte leiligheter kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» og tilby husly til de andre.
- Vurdere om det finnes et lokalt som kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» der folk kan samles.

#### Styrets plikter

- Kunnskap om regelverket for bruk av farlig stoff. Informasjon finnes i DSBs *Temaveiledning om bruk av farlig stoff*.
- Hvis det oppbevares brannfarlig gass eller væske i mange av boenhetene i et borettslag eller boligsameie, skal styret foreta en samlet risikovurdering.
- Borettslag, sameie eller lignende kan ha vedtekter som gjør at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væske i boenheten.

### Til egne notater:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Viktige telefonnummer:

 <b>BRANN</b> <b>110</b>	 <b>AMBULANSE</b> <b>113</b>	 <b>POLITI</b> <b>112</b>
 <b>POLITI</b> <i>(Ikke nød)</i> <b>02 800</b>	 <b>NØDTELEFON FOR DØVE</b> <i>(SMS)</i> <b>14 12</b>	 <b>LEGEVAKT</b> <i>(Nærmeste)</i> <b>116 117</b>
 <b>GIFTINFORMASJONEN</b> <b>22 59 13 00</b>	 <b>HJELPETELEFONEN</b> <i>(Mental helse)</i> <b>116 123</b>	 <b>VERN FOR ELDRE</b> <b>800 30 196</b>



#### Har du innspill?

Denne brosjyren er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og NBBL. Siden dette er en førsteutgave, er vi veldig interesserte i å få konstruktive innspill og konkrete eksempler på hvordan et styre kan jobbe med å styrke egenberedskapen i boligselskapet. Send e-post til [postmottak@dsb.no](mailto:postmottak@dsb.no) merket «Egenberedskap i boligselskaper».



Flere tips og råd om egenberedskap: [sikkerhverdag.no](http://sikkerhverdag.no)



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blessumveien Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Mathias Reinsch

#### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Mathias Reinsch

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 26  
Antall fullmakter: 1  
Antall stemmer: 27

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

**Vedtak:**

Registreringen ble godkjent.

#### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: Therese Marie Skoglund og Trine Solgaard

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og oppsatt dagsorden ble godkjent.

### 2. Årsmelding for 2025

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 3. Regnskap og revisors beretning for 2025

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### 4. Innkomne saker

#### 4.1 Fra andelseier: Ventilasjonssystemet

"Det har blitt vedtatt at de blokkene som ikke fikk utbedret ventilasjonssystemet, skal utbedres. Per nå eksisterer ikke ventilasjon. Nå er det to år siden dette ble vedtatt og skulle begynnes på i starten av 2025. Dette utsettes stadig grunnet flere prosjekter som skal gjøres samtidig. Dette har mye å si for innemiljøet i disse blokkene. Ber om at det kommer en dato for når dette skal påbegynnes.

mvh

Per-Ragnar Steen-Andersen"

**Orientering fra styret:**

Som det påpekes i saken er det et prosjekt på gang som omfatter ventilasjon i samtlige blokker i tillegg til ny fasade/etterisolering, nye vinduer og bergvarme. Anbudene er per i dag 95 % på plass. Dersom prosjektet ikke blir vedtatt starter arbeidet med ventilasjon snarest mulig. Det er derfor ikke mulig på nåværende tidspunkt å fastsette en bestemt dato.

Enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Styret er i slutfasen når det gjelder avklaringer av planlagt prosjekt som også omfatter ventilasjon i samtlige blokker. Dersom dette prosjektet ikke blir godkjent av generalforsamlingen, vil styret snarest mulig sette i gang et arbeid med alternativ utbedring av ventilasjon.

#### 4.2 Fra andelseier: Felles beredskap i borettslaget

"Dagsrevyen hadde nylig en sak om dagens åpning av Totalforsvarsåret 2026. Der viste Bjerke borettslag i Oslo fram borettslagets felles beredskapslager. Dette koster beboerne 7 kr måneden ble det opplyst om. Jeg synes dette virker som en god idé for Blessumveien også, og tenker at generalforsamlingen vil være en naturlig plass å undersøke om flere ønsker at styre kan organiserer og få denne i stand.

Se vedlagte lenker for mer informasjon;

<https://www.dsb.no/aktuelt/totalforsvarsaret-apnet-av-h.m.-kong-harald>

<https://groruddalen.no/nyheter/setter-standarder-bjerke-borettslag-forst-ute-med-egget-beredskapslager-2/>

Vennlig hilsen Kristine Grårud, H0302, kristinegrarud@gmail.com, 97117648"

Avstemming ble gjennomført anonymt med lapper:

7 stemte for forslaget  
20 stemte mot forslaget  
Ingen stemte blankt

**Vedtak:**

Saken fikk ikke tilstrekkelig flertall.

**5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret ved styreleder og nestleder har i 2025-2026 måttet bidra mye ekstra grunnet prosjektet med fasadefornyelse og bergvarme. Det har vært mange møter med blant annet arkitekt, entreprenører og bergvarmefirmaer. Det har også vært en rekke befaringer med potensielle entreprenører og deres underleverandører. Disse møtene/befaringene finner sted i ordinær arbeidstid og innebærer i stor grad avspasering eller fri uten lønn. Dette prosjektet har en kostnadsramme på flere titalls millioner kroner og faller utenfor det som anses som normal arbeidsbelastning for styret.

Styrets forslag:

Like honorarsatser for styret som i fjor med en økning på 3% (indexregulering).

70.900 kr til styreleder

59.000 kr til nestleder

31.900 kr til de tre øvrige styremedlemmene

700 kr pr. møte til varamedlemmer

I tillegg honoreres styreleder og nestleder med 2.500kr hver for ekstra arbeid og tapt arbeidsinntekt.

Andre forslag: Ingen

**Vedtak:**

70.900 kr til styreleder

59.000 kr til nestleder

31.900 kr til de tre øvrige styremedlemmene

700 kr pr. møte til varamedlemmer

I tillegg honoreres styreleder og nestleder med 2.500kr hver for ekstra arbeid og tapt arbeidsinntekt.

**6. Valg****6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Per Henrik Andersen, Hans Petter Kristiansen og Elisabeth Thoresen er på valg.

Styrets forslag: Hans Petter Kristiansen, Elisabeth Thoresen og Tommy Bøhn velges for 2 år.

Andre forslag: Ingen

**Vedtak:**

Valgt ble: Hans Petter Kristiansen, Elisabeth Thoresen og Tommy Bøhn for 2 år.

**6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Eline Thulin Hagstrøm og Per-Ragnar Steen-Andersen er på valg

Forslag: Anders Tvette og Per-Ragnar Steen-Andersen

**Vedtak:**

Valgt ble: Anders Tvette og Per-Ragnar Steen-Andersen for 1 år.

**6.3 Valg av valgkomite for 1 år**

Wenche Jacobsen og Therese Marie Skoglund er på valg.

Forslag: Ingen

**Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomite.

**6.4 Valg av 2 delegater med 2 varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år****Vedtak:**

Delegat: Ivar Anders Kristiansen

Delegat: Hans Petter Kristiansen

Varadelegat: Elisabeth Thoresen

Varadelegat: Per-Ragnar Steen-Andersen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

## Protokoll for Blesomveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mathias Reinsch (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Mathias Reinsch (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Therese Marie Skoglund (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Trine Solgaard (sign.)	14.04.2026

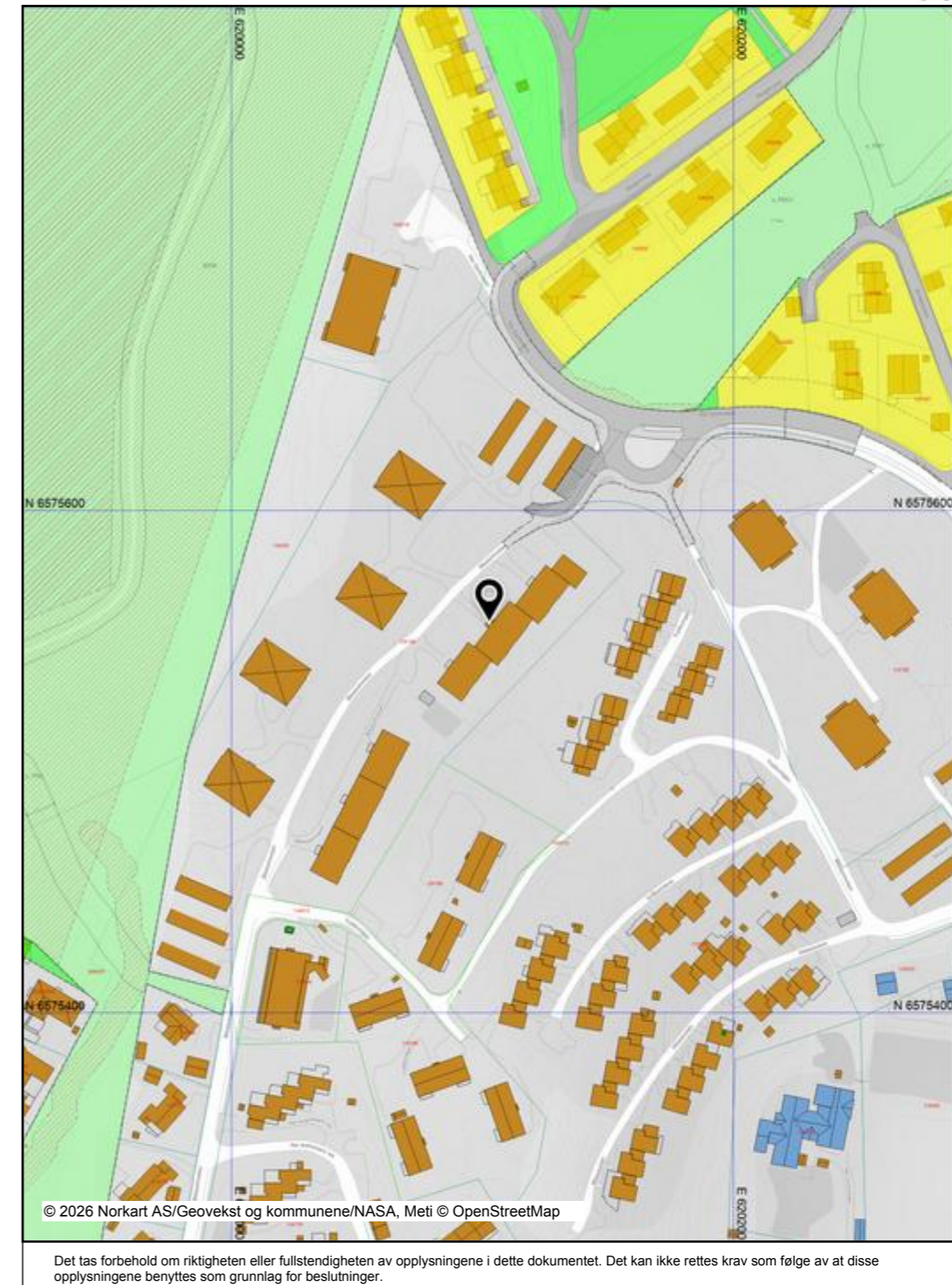


## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.05.2026

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

<b>Eiendomsinformasjon</b>	Eiendomsteig
<b>Matrikkelkart</b>	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
<b>Bygninger</b>	Bygning - Boligbygg
	Annen næring
	Garasje og uthus
<b>Tiltak</b>	BygningTiltak
<b>Bygninger</b>	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	Angitthensynsgrense
	Idrettsanlegg
	Kjøreveg
	Blågrønnstruktur
	Turdrag
	Friområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Angitthensynszone - Bevaring naturmjø
	Angitthensynszone - Bevaring kulturmjø
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
<b>Eiendomsinformasjon</b>	Gårds- og bruksnummer

SARPSBORG  KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET  
Telefon 52 040

**Ferdigattest**  
(Bygningl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 147/68  
Dato for besikt 9. mars 1970

Arbeidssted: Blesomveien 37  
Bygningens art: Boligblokk  
Byggherre: NBSL  
Byggemelder: - - -  
Ansvarshavende: Eiv. Norman Sævi

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overensstemmende med  
approbasjon av 1615 1968 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 8. mars 1970

  
FOR BYGNINGSRÅDET



SARPSBORG KOMMUNE

Debet. nr. 643 1969  
 Dbl. / 3 A. 30  
 Sarpsborg kommune

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

## Leiekontrakt

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

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 25/2 1969.

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

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/4 1969.

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

2. Leieavgiften er kr. 3.790,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kammaren 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 byggregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.

Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

Vesentlige oppfillinger 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 for leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

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

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

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

Sarpsborg, den 1. mars 1969.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Leifur Olsen*  
 Ordfører

*Arvid J. Hansen*  
 Rådmann

Som leier:

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

*Karin Gjithin*  
*[Signature]*



Dok. nr. 643 ført inn i dagboken ved  
Sarpsborg saksbehandlingskontor den 13.19.09  
Anmerket i grunnboken - personregister- og  
innført i pantebok. Bol. geb. kr. 40,- bet.  
Høftelser anmerkes mot gebyr kr. 5,-,  
Anmerkes A.30.

*[Handwritten signature]*



## Energiatest



Adresse <b>Blessomveien 37B, 1709 SARPSBORG</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-281795</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>343005</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>4180</b>
Seksjonsnummer <b>-</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1970</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>86,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>86,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Olje, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**354,87 kWh/m<sup>2</sup>**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**372,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**32 033 kWh**



## Blessomveien 37B, 1709 SARPSBORG

Detaljerings	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Blessomveien 37B, 1709 SARPSBORG

### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

##### Tiltak 2: Utskifting av brenner på kjelelegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelelegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

##### Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

##### Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelelegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelelegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

##### Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

##### Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

##### Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

#### Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakt starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

**2. Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nrområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Blessomveien 37B, 1709 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 4180, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260155  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaverkr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sarpsborg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no