

# PROAKTIV

Lys 2-roms  
andelsleilighet  
beliggende i 2. etasje

BLESSOMVEIEN 35A



## 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

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 2-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje - Veranda - Sentralt -  
Nærhet til skogen!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Blessumveien 35A, 1709 SARPSBORG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 4180, andelsnr. 91, org.nummer 950640375 i BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 1.850.000,-

**Omkostninger:** 10.535,-

**Andel fellesgjeld:** 183.855,-

**Totalpris:** 2.044.390,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1970

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 52 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 52 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Biloppstillingsplass. Borettslaget har noen garasjer etter ventelisteordning.

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

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.325,-

**Felleskostnader inkl.:** renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, kabel-tv/internett, oppvarming, forsikring av bygningsmassen, vaktmester, vedlikehold, forretningsførsel med mer

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn D.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	99		
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: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



**Geir Inge Rangøy Johannessen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
geir.johannessen@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«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.

I Blessomveien borettslag har man en unik beliggenhet med både naturopplevelser og byliv innenfor kort rekkevidde.

Gangavstand til flere butikker og gode bussforbindelser like i nærheten til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter, samt et meget godt kulturtilbud og Kulåsparken med flotte turområder.

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Blessom snuplass Linje 13	2 min 0.2 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 31 min

## DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Kurland	14 min
🛒	Kiwi Kurland PostNord	17 min 1.5 km

## VARER/TJENESTER

🏪	Lande Senter	21 min
🏪	Boots apotek Lande	21 min

## SPORT

🏀	Nationalstua - ballbane Ballspill	6 min 0.5 km
🏀	Kurland skole Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt...	12 min 1.1 km
🏊	SATS Tunejordet	5 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 sykkeltur unna finner du Tunevannet med mange fine bade- og fiskeplasser, samt flere turstier å velge mellom.

Det er for øvrig gangavstand til både barneskole og barnehager, og det er ungdoms- og videregående skoler i Sarpsborg sentrum.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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

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

Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse består området av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, samt leiligheter organisert i borettslag.



#### 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.

Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### SKOLER

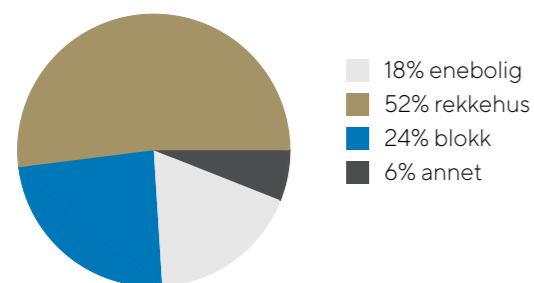
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 267 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	6 min 2.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 2.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.7 km

#### BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	11 min 1 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	18 min 1.5 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL BLESSOMVEIEN 35A

## Vi starter utendørs...

### Parkering

Biloppstillingsplass. Borettslaget har noen garasjer etter ventelisteordning.

### Tomtestørrelse

23 636 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for borettslaget og pent opparbeidet med gressplen, beplantning, parkeringsplass, lekeplass og lysløype.

### **TAKST OG TILSTAND**

#### Byggemåte

Vinduer med isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert. Verandadør i tre med isolerglass. Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 6 kvm oppsatt i betong.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt #takstdato oppdrag, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

#### TG 3:

- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

#### TG 2:

- Vinduer: Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.  
- Dører: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.  
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tilstand settes med tanke på alder.  
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Knirk enkelte steder. Noe sprekker.  
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Innvendige dører: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tilstand settes med tanke på alder.  
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
- Overflater vegger og himling bad: Tilstand settes med tanke på alder og slitasje.  
- Overflater gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Noe sprekke i fuge.  
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.  
- Sanitærutstyr og innredning bad: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.  
- Ventilasjon bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
- Avtrekk kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år. Avsluttet over overskap. Kullfilter.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.  
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

### Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 22. januar 2026)



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

Lord Philip Chesterfield



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

Det medfølger også en bod i fellesareal.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Leiligheten ligger i 2. etasje på ende. Leiligheten er lys og pen, med en fin planløsning.

Vi kommer inn i en entre med inngang til ett soverom med grei størrelse. Det er godt med skapplass.

Videre kommer badet som er flislagt og ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2007-2008. Badet innehar servant med innredning, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Varmekabler i gulvet.

Så kommer stuen, som er lys og har utgang til veranda. Godt med naturlig lys inn i stuen. Fra veranda er det utsikt ut i grøntarealer.

Kjøkken har inngang fra stuen og har lys innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate og det er plass til frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin medfølger. Selger vet ikke tilstanden på denne. Godt med skap- og benkeplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Styret har bestemt at sentralvarmen ikke er på i perioden 15.05 til 15.09.

Boligens p-rom har laminat, belegg og fliser på gulv. Vegger er med fliser, mdf-plater og malt tapet. Himling har malte flater og takplater.

35 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

Boligen har naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu.

Leiligheten ligger med naturen rett utenfor døren.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabel og sentralfyr til radiator.

Sentralvarmen er ikke satt på, i perioden 15.05 til 15.09.

## Energimerke

Lys grønn D



## STUEN

Stuen, som er lys, har utgang til veranda. Godt med naturlig lys inn i stuen. Fra veranda er det utsikt ut i grøntarealer.





## KJØKKEN

Kjøkken har inngang fra stuen og har lys innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate og det er plass til frittstående hvitevarer. Oppvaskmaskin medfølger. Godt med skap- og benkeplass.



# BAD

Videre kommer badet som er flislagt og ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2007-2008. Badet innehar servant med innredning, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Varmekabler i gulvet



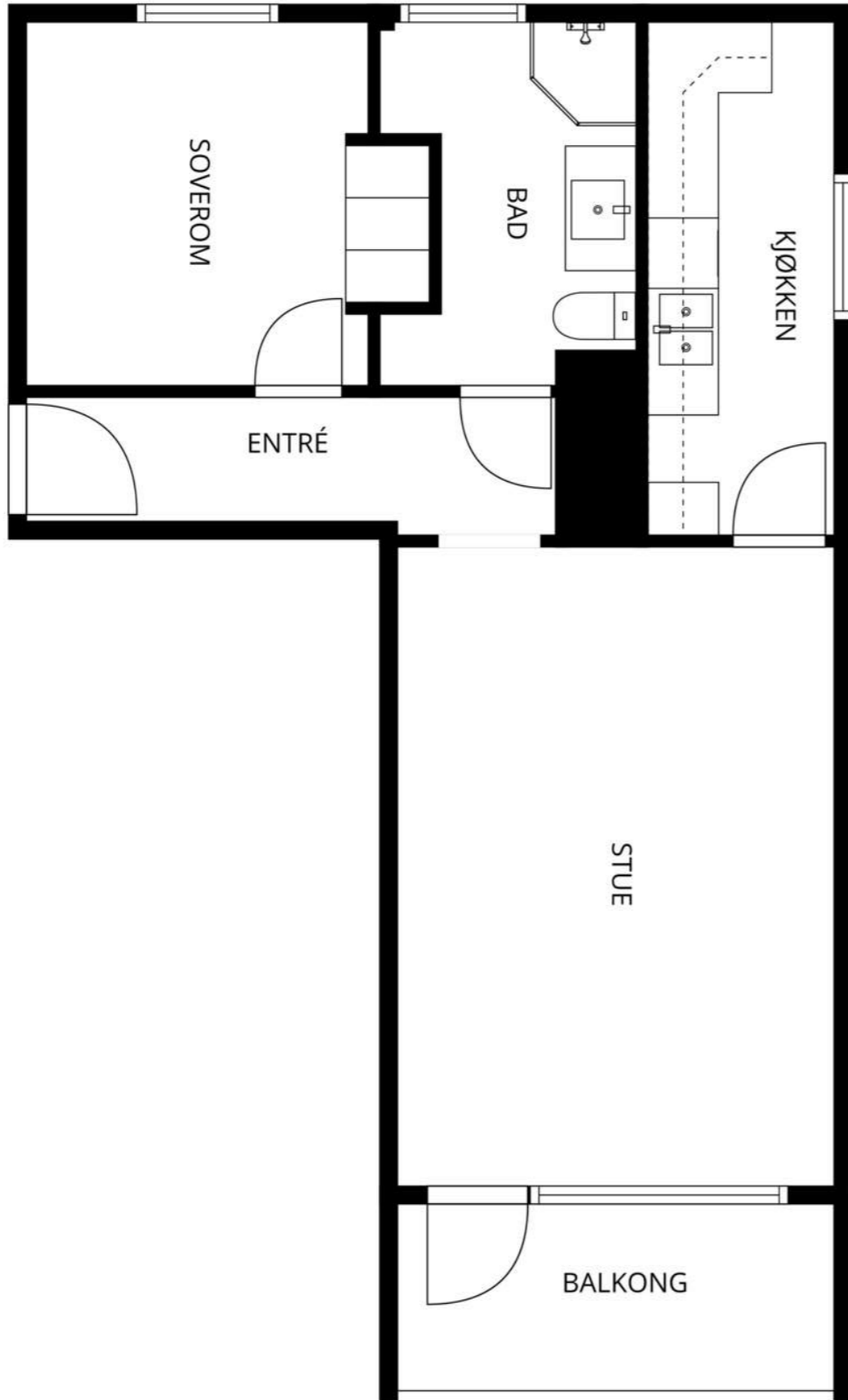
# SOVEROM

Ett soverom med grei størrelse.



## PLANTEGNINGER

# KJERNEINFORMASJON



MÅL BEREKNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅTTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

### Om borettslaget

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

6.325,-

### Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, kabel-tv/internett, oppvarming, forsikring av bygningssmassen, vaktmester, vedlikehold, forretningsførsel med mer

### Andel fellesgjeld

183.855,- per mandag, 22. desember 2025

### Andel fellesformue

24.059,- per tirsdag, 31. desember 2024

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjenning

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

Forsikringselskap Gjensidige forsikring ASA  
Polisenummer87375037

### Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

## Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

## Andre utgifter

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

## Diverse

Sarpsborg kommune er selger av eiendommen. Selger kjenner ikke eiendommen som bruker og er ikke kjent med feil og mangler utover det som fremkommer i prospekt/tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann, innen budgiving.

Det foretas ingen ytterligere vask av boligen/leiligheten forbindelse med salget/eiendomsoverdragelsen (utover slik boligen fremstår ved visning).

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 29. mai 1970

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av bestemmelser til kommuneplan.

### 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.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

1 850 000,00 (Prisantydning)  
183 855,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 033 855,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

-----  
1 635,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
10 535,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
2 035 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
2 044 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

## 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 meglers 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.

**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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvirering 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****Overtakelse**

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

**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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's 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.

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**Meglers vederlag**

Meglers provisjon og utlegg kr. 73 225,-, samt evt utlegg/tilleggstjenester som etterbestilles.

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 samarbeidspartere er: Söderberg & 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 - markeds plasser 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.

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
19.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Leilighet
- Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1, bnr. 4180
- # Andelsnummer 91

### Markedsverdi

**1 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.01.2026    Rapportdato: 22.01.2026    Oppdragsnr.: 11411-2880    Referansenummer: MH5938  
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS    Sertifisert Takstingenør: Sigurd Grydeland



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

## Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

*Sigurd Grydeland*

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no

922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 2 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## 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 fuktsøk.

### 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
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 3 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## 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.

**T**

Tiltak under kr 20 000

**M**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**L**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**H**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**S**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 4 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg på beliggende i bolikblokk. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og brukslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmekabel og sentralfyr til radiator.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Felleskostnader er på 6325,- pr mnd.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

### Leilighet - Byggeår: 1970

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 6 m2 oppsatt i betong.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har laminat, belegg og fliser på gulv.

Vegger er med fliser, mdf-plater og malt tapet.

Himling er med malte flater og takplater.

Innvendige fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Keramiske fliser på vegg og takplater.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Ukjent membran / tettesjikt.

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap og wc.

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med

nedfelt vaskeum med et håndgrep blandebatteri.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu.

35 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

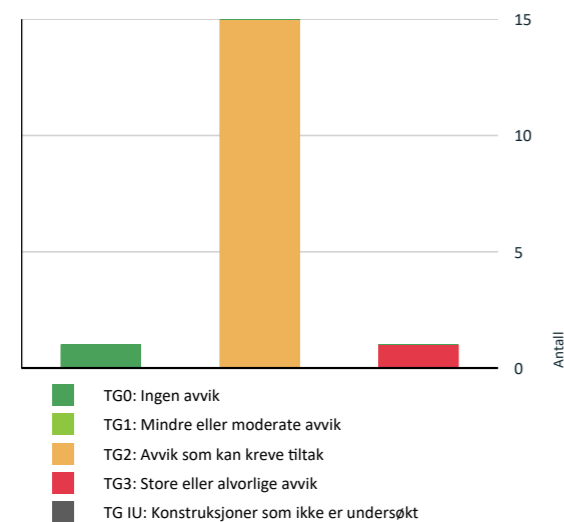
Side: 5 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

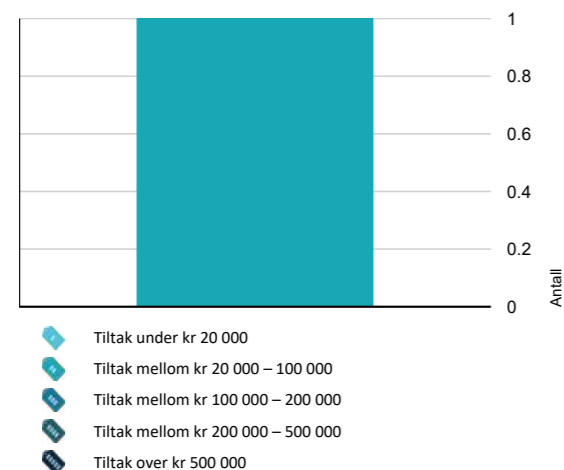
Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 6 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 7 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Det foreligger energimerking datert 19.01.2026

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

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

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet.

#### TO 2 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.

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

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.  
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 6 m<sup>2</sup> oppsatt i betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overvåk tilstand.

### INNENDIG

#### TO 2 Overflater

Boligens p-rom har laminat, belegg og fliser på gulv. Vegger er med fliser, mdf-plater og malt tapet. Himling er med malte flater og takplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Knirk enkelte steder. Noe sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk. Tiltak må påregnes.

#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**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.

**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.

#### TO 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tilstand settes med tanke på alder.

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:

Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.

Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.

Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

### VÅTROM

#### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og takplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Overvåk tilstand.

#### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe sprekk i fuge.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannslut utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

#### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent membran / tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av badromsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

##### • 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. Overvåk tilstand.

#### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

#### Slitasje og funksjonalitet:

Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.

Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

#### Fuktproblemer:

Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis badet mangler god ventilasjon.

#### Estetik:

Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skadet eller misfarging.

#### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### 2.ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

### KJØKKEN

#### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kjøkken har en alder som tilsier at det må foretas vedlikehold / utskifting innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år. Avsluttet over overskap. Kullfilter.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlagning.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørløpninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

### TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

### 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 bygningssakkyndig 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.*

35 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

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)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

11. 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?  
**Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.**

#### Generell kommentar

Enkelte kontakter er ikke fagmessig plasert.



Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 12 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 13 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>52 m<sup>2</sup>/52 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Leilighet: Entré, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 1 850 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p><b>Teknisk verdi andelsbolig</b> <b>Kr 2 200 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi uten fradrag</b></td> <td><b>2 000 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td>+ 24 059</td> </tr> <tr> <td>Frادrag for andel felles gjeld</td> <td>- 183 855</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td><b>1 850 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>2 000 000</b>	Tillegg for andel fellesformue	+ 24 059	Frادrag for andel felles gjeld	- 183 855	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 850 000</b>
<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>2 000 000</b>								
Tillegg for andel fellesformue	+ 24 059								
Frادrag for andel felles gjeld	- 183 855								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 850 000</b>								

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Beregninger

<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## 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.



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 stiv (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 åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Arealet 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 måling 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 16 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## 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)		
2.Etasje	52			52	6
<b>SUM</b>	<b>52</b>				<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 17 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

### 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 35 A

#### Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Blessomveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLESSOMVEIEN BORETTSLAG	950640375		SOBBL	Sarpsborg Kommune

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
91	24 059 31.12.2024	183 855 22.12.2025

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Tinglyste/andre forhold

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## 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 befaringsstidspunktet. 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.

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

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 20 av 21

Blessomveien 35 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4180  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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.

- 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 11411-2880

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 21 av 21

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 rent 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/MH5938>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 22.12.25 Side 1 av 2

Blessomveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 50/91
Blessomveien 35 A	<b>Type:</b> Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b> Sarpsborg Kommune
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 640 375	<b>Andelsnr:</b> 91

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>6 325</b>
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 4 980
	Renter 883
	Avdrag 462

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

**2: Registrerte endringer felleskostnader**

<b>Neste endring:</b>	<b>01.01.2026</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>6 325</b>
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 046
	Renter		757
	Avdrag		522

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	183 855	Gjeld siste årsoppg.:	189 540
Klient ajourf. lån:	22 854 643,11	Klient gj. s. årsoppg.:	23 563 873

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368492136, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 22.12.2025: 5.05% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 74  
 Saldo per 22.12.2025: 22 854 643  
 Andel av saldo: 183 855  
 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 - 2024**

	Gjeld:	189 540	Andre inntekter:	1 313
Annen formue:	24 059	Utgifter:	10 170	

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	11 500
Andelsnr: 91	Partialobligasjonsnr:	91

**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**

Ferdigstillt:	15.06.1970	Første innflytting:	15.06.1970	SSBnr:	H0201
---------------	------------	---------------------	------------	--------	-------

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 22.12.25 Side 2 av 2

Blessomveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 50/91
Blessomveien 35 A	<b>Type:</b> Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b> Sarpsborg Kommune
<b>Organisasjonsnr:</b> 950 640 375	

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansienhetsregler:	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, varmpumpe 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 vedlikeholdspunkt, 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsføreren 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 framtreende 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: Torsdag 03.04.2025 kl. 19:00

Sted: Kurlandveien 2, 1727 Sarpsborg (Sarpsborg Fotballklubb's klubbhus)

#### Til behandling foreligger:

##### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

##### 2 Årsmelding for 2024

##### 3 Regnskap og revisors beretning for 2024

##### 4 Innkomne saker

- 4.1 Orienteringssak fra styret: Hundehold

##### 5 Godtgjøring til styret

##### 6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem(mer) for 2 år (og 1 år)
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av 2 delegater med 2 varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

#### ETTER GENERALFORSAMLINGEN VIL DET BLI AVHOLDT ET BEBOERMØTE MED INFO OM FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

17.03.2025

#### 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 2024

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Orienteringssak fra styret: Hundehold

Styret har fullmakt til å endre ordensregler og informerer at følgende endring er foretatt:

#### 6 Dyrehold - pkt. 2

Dagens tekst:

"- Det kan søkes styret om hundehold, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold."

Teksten er endret til:

"- 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."

#### Forslag til vedtak:

Saken tas til orientering

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styret har i 2024-2025 jobbet med flere store prosjekter for borettslaget. I disse prosjektene har styret måtte bidra mye mer enn antatt. Dette har ført til at flere har måtte tatt fri fra jobb (avspasert), for at vi skulle få gjennomført møter med entreprenører osv. Samtidig har årets styre tatt på seg mye mer arbeid i borettslaget enn vanlig for å få utgiftene ned i borettslaget.

#### Styrets forslag:

Styret følger budsjettert styrehonorar med en økning på 4% for ordinært styrearbeid:  
68.850kr til styreleder  
57.300kr til nestleder  
31.000kr til de 3 øvrige styremedlemmene  
650kr pr. møte til varamedlemmer

I tillegg honoreres styreleder, nestleder og de 3 styremedlemmene med 5.000kr hver for ekstra arbeid og tapt arbeidsinntekt

## 6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Trond Andresen  
Styremedlem, Hans Petter Kristiansen  
Styremedlem, Ivar Andreas Kristiansen  
Styremedlem, Per Henrik Andersen  
Styremedlem, Elisabeth Thoresen  
Varamedlem, Per-Ragnar Steen-Andersen  
Varamedlem, Anita Eriksen

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Trond Andresen er på valg.

#### Valgkomitéens innstilling:

Ivar Andreas Kristiansen velges for 2 år

### 6.2 Valg av styremedlem(mer) for 2 år (og 1 år)

Hans Petter Kristiansen er på valg.

Ved det tilfellet der Ivar Andreas Kristiansen blir valgt som styreleder, skal det også velges ett styremedlem for hans restperiode (1 år).

#### Valgkomitéens kandidater:

Hans Petter Kristiansen for 1 år, Verginica David for 2 år, Herman Nordskog for 2 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Per-Ragnar Steen-Andersen og Anita Eriksen er på valg

#### Valgkomitéens kandidater:

Per-Ragnar Steen-Andersen, Anita Eriksen og Eline Thulin Hagstrøm

### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Ronny Lademoen og Trond Andresen er på valg

#### Valgkomitéens kandidater:

Wenche Jacobsen, Therese Skoglund og Ronny Lademoen

### 6.5 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 2025 i Blessomveien Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

**Viktig å vite om fullmakter:**

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

**Årsmelding for Blessomveien Borettslag for 2024**

Blessomveien 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.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

**Styret har bestått av**

Styreleder, Trond Andresen, Valgt fra 11.04.2023, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Hans Petter Kristiansen, Valgt fra 11.04.2023, Valgt for 2 år  
 Styremedlem, Ivar Andreas Kristiansen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 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  
 Varamedlem, Per-Ragnar Steen-Andersen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år  
 Varamedlem, Anita Eriksen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år

På valg: Trond Andresen (stiller ikke til gjenvalg)

På valg: Hans Petter Kristiansen ( kan stille for 1 år)

På valg: Per-Ragnar Steen-Andersen Varamedlem

På valg: Anita Eriksen Varamedlem ( tar gjenvalg)

På valg: Ronny Lademo, Valgkomite

**Forretningsførsel og revisjon**

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

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

**Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024**

Vinduer og radiatorer er byttet etter behov.

Garasjeporter og fjernkontroller er reparert etter behov.

Har gjennomført noe vedlikehold i fyrrømmet etter alarmer nå i vinter.

Har brukt Recover i noen skadesaker i borettslaget. Vannskader og veggdyr.

Vi har renoverert alle takene i borettslaget.

Det er montert flere ladestasjoner i garasjer i nedre rekke, sydvendt.

Alle matter i inngangene er byttet.

Bytte/rep av defekte port telefoner i 2024.

Diverse bytte av låsekasser og sylindere utgangsdører og inngangsdører.

Ulyd i leilighet i 35 A. Assemblin har vært på saken, men fortsatt ikke løst.

Utbedre renovasjon utfordringer. Større og flere containere.

### Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret vurderer 4 store tiltak det er jobbet med i 2024, som vi fortsatt jobber med. 1. Borre etter jord varme. 2 Bytte alle vinduer i borettslaget. 3. Ventilasjon i Blessomveien 35 og 37. 4. Etterisolere alle bygninger i borettslaget.

Pusset opp og `renovert` styrerom med nye møbler, maling etc.

Pusset opp og `renovert` `vaktmester rom`.

Tettet jordrottehull rundt bygningsmasse.

Byttet sandkassesand på lekeplass.

Stusset endel trær på borettslagets eiendom.

Kjørt vekk søppel fra styrerom.

Tiltak mot måkeproblematikken.

Vi har byttet rengjøringsbyrå som vasker trapper og oppganger. (Starter opp 1.mars 2025).

### Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret vurderer 4 store tiltak det er jobbet med i 2024, som vi fortsatt jobber med. 1. Borre etter jord varme. 2 Bytte alle vinduer i borettslaget. 3. Ventilasjon i Blessomveien 35 og 37. 4. Etterisolere alle bygninger i borettslaget.

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

## Resultatregnskap for Blessomveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		6 847 536	6 589 464	6 847 400	7 428 400
Innkrevde kostnader finans		2 031 960	2 034 384	2 032 300	2 007 200
Innkrevde kostnader garasjer		254 250	246 450	259 200	260 400
Innkrevde andre kostnader		26 252	15 514	0	0
Andre inntekter	1	31 044	29 836	29 000	32 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 191 042</b>	<b>8 915 648</b>	<b>9 167 900</b>	<b>9 728 300</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	2	210 700	208 350	218 800	219 100
Arbeidsgiveravgift og pensjon		29 708	29 377	30 800	30 700
Avskrivning	4	33 663	33 000	43 000	37 000
Revisjonshonorar	5	9 125	8 875	9 400	9 500
Forretningsførerhonorar		233 040	233 040	233 000	233 000
Vaktmester		0	149 085	0	0
Renhold		84 900	84 900	90 000	88 300
Drift og vedlikehold	6	4 794 859	612 261	4 388 000	1 561 000
TV/bredbånd		701 415	669 684	709 900	729 500
Forsikringer		431 395	397 609	445 300	504 700
Kommunale avgifter		1 515 935	1 220 360	1 481 600	1 784 600
Eiendomsskatt		502 616	502 616	502 700	502 700
Festeavgift		19 623	19 623	19 600	19 600
Kostnader strøm, energi		2 137 981	2 583 298	2 300 000	2 882 000
Andre driftskostnader	7	60 803	46 734	71 500	56 400
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 765 763</b>	<b>6 798 813</b>	<b>10 543 600</b>	<b>8 658 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 574 721</b>	<b>2 116 835</b>	<b>-1 375 700</b>	<b>1 070 200</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		42 715	37 466	0	0
Renteinntekter		120 555	72 113	0	0
Rentekostnader		1 264 394	960 401	1 371 600	1 317 300
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-1 101 124</b>	<b>-850 822</b>	<b>-1 371 600</b>	<b>-1 317 300</b>
<b>Resultat</b>		<b>-2 675 845</b>	<b>1 266 012</b>	<b>-2 747 300</b>	<b>-247 100</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 675 845	1 266 012	0	0

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

## Balanse for Blessomveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	18 165 813	18 165 813
Garasjer / carporter	9, 13	947 083	947 083
Andre driftsmidler	4	261 887	255 750
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 374 782</b>	<b>19 368 646</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		13 126	44 732
Kundefordringer		0	98 725
Andre fordringer	10	1 350 720	1 204 322
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 614 164	2 105 206
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 978 027</b>	<b>3 453 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 352 810</b>	<b>22 821 648</b>

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

## Balanse for Blessomveien Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		11 400	11 400
Opptjent egenkapital		-2 905 809	-229 964
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11, 12</b>	<b>-2 894 409</b>	<b>-218 564</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	23 367 643	19 927 169
Borettsinnskudd	14	1 885 300	1 885 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 252 943</b>	<b>21 812 469</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		986 997	1 218 817
Påløpte renter		7 278	8 926
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>994 276</b>	<b>1 227 743</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 247 219</b>	<b>23 040 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 352 810</b>	<b>22 821 648</b>

Blessomveien Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Trond Andresen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Henrik Andersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ivar Andreas Kristiansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Thoresen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hans Petter Kristiansen  
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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>2 225 260</b>	<b>2 032 881</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 675 845	1 266 012
Tilbakeføring avskrivninger	33 663	33 000
Fradrag for gjennomførte investeringer	-39 800	0
Avdrag lån	-602 203	-1 106 634
Innløst lån	-19 657 324	0
Nytt Lån	23 700 000	0
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>758 492</b>	<b>192 379</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>2 983 752</b>	<b>2 225 260</b>

Omløpsmidler	3 978 027	3 453 003
Kortsiktig gjeld	-994 276	-1 227 743
<b>Disponible midler</b>	<b>2 983 752</b>	<b>2 225 260</b>

Lag nr: 50 Blessumveien Borettslag

## Noter

**Note 1 - Andre inntekter**

	2024	2023
3900 Andre inntekter	31 044	29 836
<b>Sum</b>	<b>31 044</b>	<b>29 836</b>

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

**Note 2 - Styrehonorar**

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

**Note 3 - Ansatte og OTP**

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

**Note 4 - Andre anleggsmidler**

	Ladestasjon	2 stk ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	330 000	0
Årets tilgang :	0	39 800
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	330 000	39 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	107 250	663
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	222 750	39 137
Årets avskrivninger :	33 000	663
Anskaffelsesår :	2021	2024
Antatt levetid i år :	10	10

**Note 5 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	681 908	524 937
6603 Vedlikehold uteområde	211 031	81 624
6604 Vedlikehold rehab	3 881 963	0
6609 Egenandel forsikring	12 000	0
6612 Kostnader garasjer	7 958	5 701
<b>Sum</b>	<b>4 794 859</b>	<b>612 261</b>

Lag nr: 50 Blessumveien Borettslag

## Noter

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, strøing, serviceavtaler med videre. Utover dette....

Vedlikehold bygning:

Energianalyser fra Energihuset, fagprosjekt, bergvarme, skifte av vinduer, lekkasje og skifte av radiatorer, skifte av avtrekksvifte, rep av porttelefon, samt diverse andre mindre vedlikeholdskostnader.

Vedlikehold uteområde:

Fjerning av steiner, jord til dugnad og kjøp av dekkbark.

Vedlikehold rehab:

Utbedring og utskifting av tak.

Vedlikehold garasjer:

Rep. av porter og nye fjernkontroller.

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

Lag nr: 50 Blesomveien Borettslag

## Noter

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	0	17 376
6500 Verktøy og redskap	5 331	0
6540 Kontorutstyr	0	409
6541 Inventar	8 070	0
6550 Driftsmateriell	15 693	4 843
6810 Data/EDB-kostnad	6 808	5 910
6860 Kurs og konferanser	7 100	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	8 633	8 514
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	2 518
7770 Bank og kortgebyr	3 428	3 555
7771 Diverse purregebyr og renter	-213	-58
7790 Andre driftskostnader	3 078	2 667
<b>Sum</b>	<b>60 803</b>	<b>46 734</b>

Andre driftskostnader konto 7790 gjelder tømning ved gatedalen, grillmat og drikke, styremat sommeravslutning, produksjon av varslingsbrev, samt porto.

**Note 8 - Bygninger**

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

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

	2024	2023
1541 Fordring mellomregning	108 581	71 512
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 242 139	1 132 810
<b>Sum</b>	<b>1 350 720</b>	<b>1 204 322</b>

**Note 11 - Endringer egenkapital**

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-218 564	-1 484 576
Årets resultat	-2 675 845	1 266 012
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-2 894 409</b>	<b>-218 564</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**

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16368492136	12134154932
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2016
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2044	23.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	23 700 000	28 400 000
Lånesaldo 01.01:	0	19 927 169
Avdrag i perioden:	332 357	19 927 169
Opptak i perioden:	23 700 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>23 367 643</b>	<b>0</b>

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	26	213 878	5 560 828
	24	212 512	5 100 288
	34	206 178	7 010 052
	18	191 149	3 440 682
	12	187 982	2 255 784

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	Trond Andresen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Hans Petter Kristiansen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Thoresen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ivar Andreas Kristiansen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Per Henrik Andersen (sign.)	28.02.2025


**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

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

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Blessomveien Borettslag

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

Vi har revidert årsregnskapet for Blessomveien Borettslag som viser et underskudd på kr 2 675 845. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

**Etter vår mening**

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 10. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blessumveien Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 19:00 - Kurlandveien 2, 1727 Sarpsborg (Sarpsborg Fotballklubb's klubbhus).

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble:  
Mathias Kristiansen

#### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble:  
Mathias Kristiansen

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 26  
Antall fullmakter: 1  
Antall stemmeberettigede: 27

I tillegg møtte:  
Medeier/andre: 5  
Fra SOBBL: Mathias Reinsch Kristiansen

**Vedtak:**

Godkjent

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

**Vedtak:**

Valgt ble:  
Anita Eriksen og Trine Solgaard

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### 4. Innkomne saker

#### 4.1 Orienteringssak fra styret: Hundehold

Styret har fullmakt til å endre ordensregler og informerer at følgende endring er foretatt:

#### 6 Dyrehold - pkt. 2

Dagens tekst:

"- Det kan søkes styret om hundehold, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold."

Teksten er endret til:

"- 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."

**Forslag til vedtak:**

Saken tas til orientering

**Vedtak:**

Saken tas til orientering

### 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styret har i 2024-2025 jobbet med flere store prosjekter for borettslaget. I disse prosjektene har styret måtte bidra mye mer enn antatt. Dette har ført til at flere har måtte tatt fri fra jobb (avspasert), for at vi skulle få gjennomført møter med entreprenører osv. Samtidig har årets styre tatt på seg mye mer arbeid i borettslaget enn vanlig for å få utgiftene ned i borettslaget.

**Styrets forslag:**

Styret følger budsjettet styrehonorar med en økning på 4% for ordinært styrearbeid:  
68.850kr til styreleder  
57.300kr til nestleder  
31.000kr til de 3 øvrige styremedlemmene  
650kr pr. møte til varamedlemmer

I tillegg honoreres styreleder, nestleder og de 3 styremedlemmene med 5.000kr hver for ekstra arbeid og tapt arbeidsinntekt

**Vedtak:**

Som styrets forslag

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Trond Andresen er på valg.

Valgkomitéens innstilling:  
Ivar Andreas Kristiansen velges for 2 år

Andre forslag: Ingen

#### Vedtak:

Valgt ble:  
Ivar Andreas Kristiansen

### 6.2 Valg av styremedlem(mer) for 2 år (og 1 år)

Hans Petter Kristiansen er på valg.

Ved det tilfellet der Ivar Andreas Kristiansen blir valgt som styreleder, skal det også velges ett styremedlem for hans restperiode (1 år).

Valgkomitéens kandidater:  
Hans Petter Kristiansen for 1 år, Verginica David for 2 år, Herman Nordskog for 2 år

Andre forslag: Ingen

Alle stemte på 2 navn med lapper.  
Hans Petter Kristiansen fikk 26 stemmer  
Herman Nordskog fikk 23 stemmer  
Verginica David fikk 3 stemmer  
2 blanke stemmer

#### Vedtak:

Valgt ble:  
Hans Petter Kristiansen for 1 år, Herman Nordskog for 2 år

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Per-Ragnar Steen-Andersen og Anita Eriksen er på valg

Valgkomitéens kandidater:  
Per-Ragnar Steen-Andersen, Anita Eriksen og Eline Thulin Hagstrøm

Andre forslag: Ingen

Anita Eriksen trakk sitt kandidatur

#### Vedtak:

Valgt ble:  
Per-Ragnar Steen-Andersen og Eline Thulin Hagstrøm

### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Ronny Lademoen og Trond Andresen er på valg

Valgkomitéens kandidater:  
Wenche Jacobsen, Therese Skoglund og Ronny Lademoen

Andre forslag: Ingen

Wenche Jacobsen fikk 26 stemmer  
Therese Skoglund fikk 26 stemmer  
Ronny Lademoen fikk 0 stemmer  
2 stemmer var blanke.  
Alle stemte på to kandidater

#### Vedtak:

Valgt ble:  
Therese Skoglund og Wenche Jacobsen

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

#### Vedtak:

Ivar Andreas Kristiansen og Hans Petter Kristiansen som delegater, Elisabeth Thoresen og Per Henrik Andersen som varadelegater

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 03.04.25.

Mathias Reinsch Kristiansen, møteleder (sign.)  
Trine Solgaard, protokollvitne (sign.)  
Anita Eriksen, protokollvitne (sign.)



SARPSBORG KOMMUNE

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

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 før leietidens utløp dersom den trengs 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 69  
Anmerket i grunnboken - personregister- og  
innført i pantebok. Forl. geb. kr. 40,- bet.  
Høftelser anmerkes mot gebyr kr. 5,-.  
Anmerkes A.30.

*[Handwritten signature]*

SARPSBORG  KOMMUNE  
BYGNINGSRÅDET  
Telefon 52040

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

Anm.nr. 148/68  
Dato for besikt 8 juni 1970

Arbetssted: Blessommen 30  
Bygningens art: Parti blokk  
Byggherre: KBBL  
Byggemelder: ---  
Ansvarshavende: Eiv. Herman Nilsen, Trondheim

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overensstemmende med  
approbasjon av 16/15 1970 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 9/16 1970  
[Handwritten signature]  
FOR BYGNINGSRÅDET



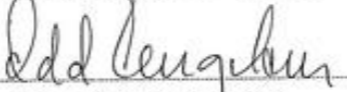
**Ferdigattest**  
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

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

Arbeidssted: Blessum 32  
Bygningens art: Boligblokk  
Byggherre: NBSL  
Byggemelder: " "  
Ansvarshavende: Eiv. Norman Nilsen

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

Sarpsborg, den 9 17 19 70

  
FOR BYGNINGSSJEFEN




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

Anm.nr. 150/68  
Dato for besikt 28 april 1970

Arbeidssted: Blessum 34  
Bygningens art: Boligblokk  
Byggherre: NBSL  
Byggemelder: " "  
Ansvarshavende: Eiv. Norman Nilsen

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

Sarpsborg, den 29 10 19 70

  
FOR BYGNINGSSJEFEN

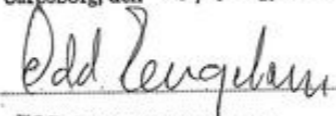


**Ferdigattest**  
(Bygningst. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 79/68  
Dato for besikt 29/5 1970

Arbeidssted: Palesstrøm 35  
Bygningens art: Parkblokk  
Byggherre: MBB  
Byggemelder: —  
Ansvarshavende: Eiv. Norman Nilsen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overensstemmende med  
approbasjon av 1615 1970 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 30/5 1970  
  
FOR BYGNINGSSJEFEN

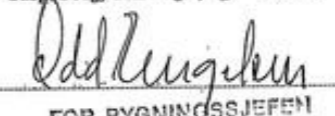


**Ferdigattest**  
(Bygningst. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 151/68  
Dato for besikt 26. august 1970

Arbeidssted: Palesstrøm 36  
Bygningens art: Parkblokk  
Byggherre: MBB  
Byggemelder: —  
Ansvarshavende: Eiv. Norman Nilsen

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

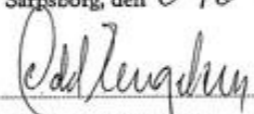
Sarpsborg, den 26/8 1970  
  
FOR BYGNINGSSJEFEN

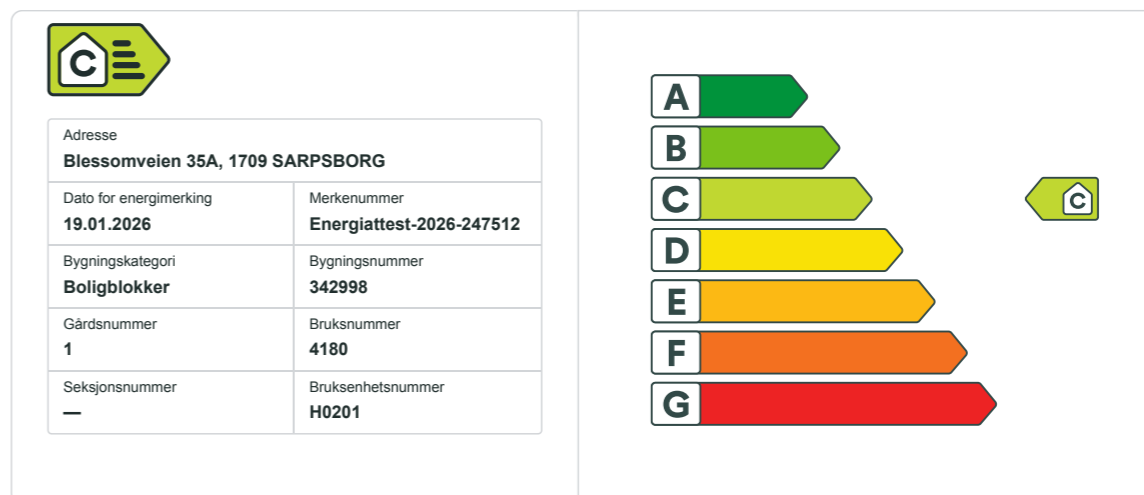
**Ferdigattest**  
(Bygningal. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 147/68  
Dato for besikt 2. mars 1970

Arbeidssted: Blessovveien 37  
Bygningens art: Boligblokk  
Byggherre: NBBL  
Byggemelder: —  
Ansvarshavende: Eiv. Herman Nilsen

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


Sarpsborg, den 31. 10 1970  
  
FOR BYGNINGSRÅDET


 **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>52,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>52,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</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  
**146,42 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**152,69 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 708 kWh**



## Blessomveien 35A, 1709 SARPSBORG



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 på varmeanlegg

##### Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med 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 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med 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 17: 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 rettfærdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 21: 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.

# 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 boligjakten 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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.

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Blessomveien 35A, 1709 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 4180, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1710260002  
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@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.: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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





proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy  
Johannessen**

Eiendomsmegler  
902 99 797  
geir.johannessen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sarpsborg - Næring**

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!\*!\*\*\*department.email\*\*!\*!]