

Blessomveien

35 B

Innhold

5

Velkommen til Blesomveien 35 B

8

Nøkkelinformasjon

30

Plantegninger

34

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Blessomveien 35 B



Øvre del av Kurland er et av Sarpsborgs mest populære boligområder. Her er det fint å bo!

Stor 3-roms på 85 kvm | Populært område | Lysløype | Bussholdeplass | Varmt vann & sentralvarme inkl!

Velkommen til Blessumveien 35 B!

Monica Aronsen i Holmskau & Partners gleder seg til å vise frem denne store & hyggelige leiligheten på hele 85 kvm i 2. etg. Dette er helt klart en meget romslig leilighet med flott beliggenhet ut mot fine friområder og utsikt mot sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser og med perfekte forhold for barna. På Kurland er det populært å bo med lysløypa og et rikt turnett rett utenfor døren!

& HØYDEPUNKTER:

Stor 3- roms leilighet i 2.etg.

Varmtvann og sentralvarme er inkl. i felleskostnadene!

Stor stue

Separat vaskerom

2007-08: Totalreovering av bad og rørstammer

Separat wc

2 soverom

Fin & skjermet balkong med utsikt

Friområde og lysløype rett utenfor

Meget barnevennlig

Bussholdeplass like ved

Lave omk. ved kjøp

Fine muligheter for å utvide denne til en 4-roms.

Vi sees på visning!

For øvrig inneholder leiligheten følgende:

Gang, Bad, Toalettrom, Stue, 2 soverom, Kjøkken, Vaskerom.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Varmtvann og oppvarming er inkl i fellesutgiftene!

Blossomveien 35 B

Prisantydning	2 390 000
Fellesgjeld	181 223
Omkostninger	7 300
Tot. inkl. fellesgjeld	2 578 523
Fellesutgifter	6 729 pr. mnd.
Bruksareal	89 m ²
BRA-i:	85 m ²
TBA:	6 m ²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	23 634 m ²
Byggeår	1970





Kontakt våre meglere

Holmskau & Partners



Monica Voraberger Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

92806399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg

Velkommen inn! En romslig gang gir god plass for oppbevaring.





En hyggelig og stor
leilighet







Lyse vegger og tak



Stor stue med gode soner for møblering



Lun og varm leilighet - da oppvarming er inkl i fellesutgiftene.



Spiseplass ved vinduet



Kjøkkenen med enkle fronter og godt med skap- og benkeplass



Inngang til et praktisk og romslig vaskerom



Hyggelige omgivelser rett utenfor kjøkkenvinduet




Et praktisk vaskerom innenfor kjøkken




Dusjkabinett og varme på gulv





Romslig balkong med
høy beliggenhet





Østvendt balkong
med fin morgen- og
formiddagssol



Soverom 1 med plass
til dobbeltseng





Soverom nr.2, et
praktisk gjesterom
eller kontor.





Super beliggenhet
med kort vei til
lysløypa og alle de
fine merkede stiene i
Sarpsborgmarka





Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Monica gleder seg til
å vise frem denne
store og fine
leiligheten!





Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 390 000,-

Andel fellesgjeld kr 181 223,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett kr 6 300,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 578 523,-

Valgfritt: Boligkjøperforsikring fra Tryg - kr. 8.250,-
Les mer om forsikringen vedlagt i salgsoppgaven.

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 181 223,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 729,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Styrehonorar

Arbeidsgiveravgift og pensjon

Avskrivning

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Vaktmester

Renhold

Vedlikehold

Kabel TV

Forsikringer

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Festeavgift

Kostnader strøm, energi

Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Kr. 181 223,- pr. 06.03.2024.

Andel fellesformue

Kr. 20 319,- pr. 06.03.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 12134154932, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 06.03.2024: 19 927 169

Andel av saldo: 181 223

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2036)

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 746 738,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 688 256,80.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 89,0 m²

- BRA-i: 85,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Blessomveien 35 B!

Monica Aronsen i Holmskau & Partners gleder seg til å vise frem denne store & hyggelige leiligheten på hele 85 kvm i 2. etg. Dette er helt klart en meget romslig leilighet med flott beliggenhet ut mot fine friområder og utsikt mot sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser og med perfekte forhold for barna. På Kurland er det populært å bo med lysløypa og et rikt turnett rett utenfor døren!

& HØYDEPUNKTER:

- Stor 3- roms leilighet i 2.etg.
- Varmtvann og sentralvarme er inkl. i felleskostnadene!
- Stor stue
- Separat vaskerom
- 2007-08: Totalrenovering av bad og rørstammer
- Separat wc
- 2 soverom
- Fin & skjermet balkong med utsikt
- Friområde og lysløype rett utenfor
- Meget barnevennlig
- Bussholdeplass like ved
- Lave omk. ved kjøp

Fine muligheter for å utvide denne til en 4-roms. Vi sees på visning!

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig område på Kurland, ca 2,5 km fra Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk, samt umiddelbar nærhet til Sarpsborgmarka med lysløype og flott turterreng. For øvrig kort vei til Tunevannet med fine tur - og bademuligheter. Det er bussholdeplass rett ved borettslagets fellesarealer, med gode bussforbindelser til sentrum med alle byens fasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser til de øvrige Østfoldbyene og til Oslo, enten med buss eller tog. Det er kort kjøreavstand til av og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspira Science center og Badeland på Grålum.

Innhold

Gang, Bad, Toalettrom, Stue, 2 soverom, Kjøkken, Vaskerom.

Standard

Andelsleilighet oppført i 1970. Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder gang, bad, toalettrom, stue, 2 soverom, kjøkken og vaskerom. Fra stue er det utgang til en balkong. I tillegg er det en bod i felles areal i kjeller. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført.

Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Overflater

Bad:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom:

Veggene har tapet. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Kjøkken:

innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom over og underskap. Ventilatorhette på kjøkkenet.

Wc-rom:

Toalett. Servant. På gulv er det belegg. På vegger er det tapet. I himling er det malte flater. Naturlig ventilering.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer. Det må søkes om garasje plass. Det er også romslig parkering utendørs.

Diverse

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

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ingenting å bemerke i sitt egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Vurdering av avvik: - Det er avvik: Innvendig elde og bruksslitasje. None vinduer er litt tråkke. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Vedlikehold og justering/smøring.

Utvendig > Balkongdør:

Bygningen har malt balkongdør i tre. Vurdering av avvik: - Det er avvik: Etterslep av vedlikehold. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Malt betonggulv. Betongrekkverk med håndløper av stål. Balkongen er overbygd. Sluk i gulv. Fasiliteter og andre enhetsopplysninger: - 2012: Sliping av verandagulv, legge på spesialbelegg på gulv, skifte av kledning på rekkverk på samtlige balkonger Vurdering av avvik: - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Etterslep av vedlikehold. Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Dersom rekkverket skal tilfredsstillere dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres. Vedlikehold.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Flatt yttertak antatt tekket med membran/papp. Bærende yttervegger og delevegger mellom leilighetene og felles trapperom er av armert betong. Endevegg mot balkong er av isolert bindingsverk. Utvendige fasader er dels forblendet med teglstein, dels kledd med Steni fasadeplater, og dels kledd med beiset/malt trepanel. Vurdering av avvik: - Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak - For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater. Vurdering av avvik: - Det er avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak - Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Innvendige trapper:

I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo og banebelegg. Det er rekkverk av stålkonstruksjon. Vurdering av avvik: - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Dersom trappen skal tilfredsstillere dagens krav må det utføres tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glassparti og glatte dører. Vurdering av avvik: - Det er avvik: Dører ser for det meste bra ut. Noe slitasje på overflater og løse håndtak. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Våtrom > Andre etasje > Bad

> Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Vurdering av avvik: - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Konsekvens/tiltak - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak - Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Det er påvist feil utførelse ved rørgjennomføringer og membran oppføring på rør i gulv. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering. Vurdering av avvik: -
Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Våtrommet
mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved
dør. Konsekvens/tiltak - Det bør etableres
tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved
dør e.l. - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å
lukke avviket.

Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater
vegger og himling:
Veggene har tapet. Taket er malt. Vurdering av
avvik: - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige
materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.),
løsningen eller byggematerialet er uegnet -
Tapetskjøter er ikke tette Tapet er uegnet for våtrom
og det er manglende overlapp mellom belegget og
tapet. Elde og bruksslitasje og delvis manglende
tapet. Konsekvens/tiltak - Uegnede materialer må
fuktbeskyttes/utskiftes. - Det må gjøres tiltak for å
utbedre avviket.

Våtrom > Andre etasje > Vaskerom
> Overflater Gulv:
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen
varmekilde. Vurdering av avvik: - Det er avvik:
Ufagmessig utførelse i skjøter. Konsekvens/tiltak -
Tiltak: Lokale utbedringer.

Våtrom > Andre etasje > Vaskerom
> Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik: - Det er avvik: Det foreligger
ingen dokumentasjon på membran utførelse. Tapet
er uegnet for våtrom og ligger ikke over overgangen
mot vinylbelegg på vegg. Konsekvens/tiltak - Tiltak:
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering. Vurdering av avvik: -
Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Våtrommet
mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved
dør. Konsekvens/tiltak - Det bør etableres
tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved
dør e.l. - Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å
lukke avviket.

Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken
> Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom over og
underskap. Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og
dryppbrett. Vurdering av avvik: - Det er påvist at
overflater har noe skader. Kran er noe tråkk.
Konsekvens/tiltak - Det må foretas lokal utbedring.

Spesialrom > Andre etasje > Toalettrom
> Overflater og konstruksjon:
Wc rom Toalett. Servant. På gulv er det belegget. På
vegger er det tapet. I himling er det malte flater.
Naturlig ventilering. Fasiliteter og andre
enhetsopplysninger: - 1998: Nye WC i alle
leilighetene. Vurdering av avvik: - Toalettrom har kun
naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever
mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. - Toalettrom
mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved
dør. Elde på overflater. Konsekvens/tiltak - Mekanisk
avtrekk bør etableres på toalettrom. Vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-
rør(plast). Stoppekran plassert på/i toalettrom.
Fasiliteter og andre enhetsopplysninger: - 1995:
Utskiftning av rørsystem fra fyrrom til blokkene. -
Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet
brukstid er passert på delvis av innvendige
vannledninger. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Det er ikke
behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i
dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på
eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er synlige avløpsrør av plast. Fasiliteter og andre
enhetsopplysninger: - 2007-08: Totalrenovering av
alle rørstammer Vurdering av avvik: - Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på delvis av innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak - Tiltak: Det er ikke behov for
utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men
ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre
anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: -
Det er påvist begrenset
ventilering/luftgjennomstrømming. Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Anlegget er kun visuelt besikket. EL. anlegget er
ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens
kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved
tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det må forventes
at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske
anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på
generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tekniske installasjoner > Calling anlegg:
Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Radiatorer.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Balkongen har malt betonggulv. Betongrekkverk med håndløper av stål. Balkongen er overbygd og den har sluk i gulv. Flatt yttertak antatt teknet med membran/papp. Bærende yttervegger og delevegger mellom leilighetene og felles trapperom er av armert betong. Endevegg mot balkong er av isolert bindingsverk. Utvendige fasader er dels forblendet med teglstein, dels kledd med Steni fasadeplater, og dels kledd med beiset/malt trepanel.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo og banebelegg. Det er rekkverk av stålkonstruksjon. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

Tomt

Denne tomten er festet.
23634,00 kvm.

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

Festet tomt

Bortfester: Sarpsborg kommune.

Festeavgift er inkludert i felleskostnadene.

Arealbekreftelse

Areal er oppmålt på befaring av taktmann. 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 betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 16.05.1970.
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. For mer info om fremleie, se husordensregler/vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabel på bad. Radiatorer. Felles oppvarming fra sentralfyr tilknyttet radiatorer med vannbåren varme. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-irør(plast). Stoppekran plassert på/i toalettrom. Det er synlige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka. Radiatorer. Felles oppvarming fra sentralfyr tilknyttet radiatorer med vannbåren varme. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget. 35 AHS med div. skrusikringer og en jordfeilsautomat. Sikringskapp plassert i felles gang. Røykvarslere, brannslange(felles gang) og brannslukningsapparat.

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Ansiennitetsregler:

- 1 - Intern - andelseier i borettslaget
- 2 - Felles forkjøpsrett - Medlem i SOBBL

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 87375037.

Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1990: Etterisolering og montering av Steni-Stenex-plater.

1990: Utskiftning av vinduer og balkongdører (aluminium).

1990: Omlegging av tak.

1995: Utskiftning av rørsystem fra fyrrom til blokkene.

1996: Utskiftning til brannsikre/lydisolerte dører til leilighetene.

1998: Nye WC i alle leilighetene.

2007-08: Totalrenovering av alle bad og rørstammer.

2012: Sliping av verandagulv, legge på spesialbelegg på gulv, skifte av kledning på rekkverk på samtlige balkonger.

Dyrehold

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

Regulering

Området følger Kommuneplanens arealdel 2015-2026 med nåværende veg, friområde, bebyggelse og anlegg som formål.

Eiendommen følger Reguleringsplan Blesom Torg, ID23032 og Reguleringsplan Kurland, nabolag E, ID23012. Her er felles avkjørsel, gang-/sykkelvei, felles parkeringsplass og kjørevei formål.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner: For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner.

Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutetter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Monica Voraberger Aronsen per e-post monica@partners.no eller sms: +47 92 80 63 99. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslagshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Gunvor Petra Bergerud Landa.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Blessomveien 35 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 4180, andelsnr. 100 i Blessomveien Borettslag i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194240112.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 37 500 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 1 500,00
Oppgjørshonorar : 6 900,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Standard markedspakke kr 19 900,- inneholder:
annonse finn.no, annonse partners.no, digital
annonsering på Facebook, Instagram og nettsider,
digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:
19 900,00






Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Monica Aronsen / +47 92 80 63 99/
monica@partners.no.

Prod. dato: 10.04.2024

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Blessumveien 35 B, 1709 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 4180
-  # Andelsnummer 100

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 12.03.2024

Rapportdato: 02.04.2024

Oppdragsnr.: 21001-1354

Referansenummer: AN1790

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sjøtorp



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkynndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkynndige 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 bygningsakkynndiges 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 bygningsakkynndige 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Ole Petter Sørtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovligheit (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 bygningsakkyndig, 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i 1970.

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder gang, bad, toalettrom, stue, 2 soverom, kjøkken og vaskerom. Fra stue er det utgang til en balkong.

I tillegg er det en bod i felles areal i kjeller.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene og avvik i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Balkongen har malt betonggulv. Betongrekkverk med håndløper av stål.

Balkongen er overbygd og den har sluk i gulv. Flatt yttertak antatt teknet med membran/papp. Bærende yttervegger og delevegger mellom leilighetene og felles trapperom er av armert betong. Endevegg mot balkong er av isolert bindingsverk.

Utvendige fasader er dels forblendet med teglstein, dels kledd med Steni fasadeplater, og dels kledd med beiset/malt trepanel.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo og banebelegg. Det er rekkverk av stålkonstruksjon.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Vaskerom

Veggene har tapet. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Fliser mellom over og underskap.

Ventilatorhette på kjøkkenet

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc rom:

Toalett.

Servant.

På gulv er det belegg.

På vegger er det tapet.

I himling er det malte flater.

Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør(plast).

Stoppekran plassert på/i toalettrom.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Radiatorer.

Felles oppvarming fra sentralfyr tilknyttet radiatorer med vannbåren varme.

Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.

35 AHS med div. skrusikringer og en jordfeilsautomat.

Sikringskap plassert i felles gang.

Røykvarslere, brannslange(felles gang) og

brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

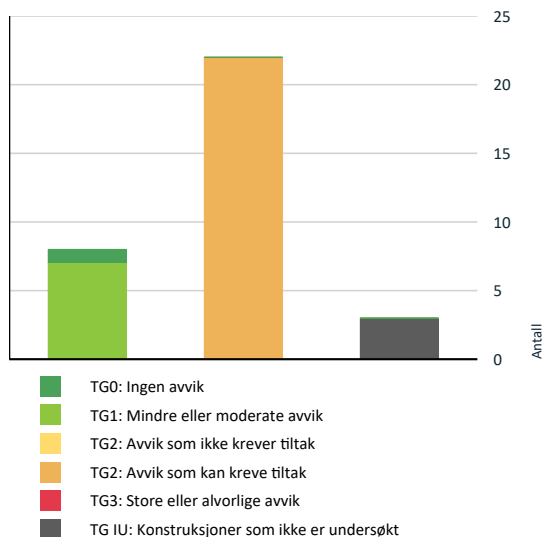
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Anne Lise Skalle Bergerud. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Blessomveien 35 B, andelsnummer 100 i Sarpsborg kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er enkelt vurdert og beskrevet.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstingeniør anbefaler interesserte også å gjøre egne undersøkelser, gjerne sammen med fagmann.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Calling anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkongdør	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Andre etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Andre etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
I henhold til Ambita
eiendomsinformasjon.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig elde og bruksslitasje.
None vinduer er litt tråkke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering/smøring.



Dører

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Årstall: 1996

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Malt betonggulv. Betongrekkverk med håndløper av stål.

Balkongen er overbygd.

Sluk i gulv.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 2012: Sliping av verandagulv, legge på spesialbelegg på gulv, skifte av kledning på rekkverk på samtlige balkonger

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom rekkverket skal tilfredsstillе dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Vedlikehold.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Flatt yttertak antatt tekket med membran/papp.

Bærende yttervegger og delevegger mellom leilighetene og felles trapperom er av armert betong. Endevegg mot balkong er av isolert bindingsverk. Utvendige fasader er dels forblendet med teglstein, dels kledd med Steni fasadeplater, og dels kledd med beiset/malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.

Veggene har tapet.

Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo og banebelegg. Det er rekkverk av stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glassparti og glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører ser for det meste bra ut.

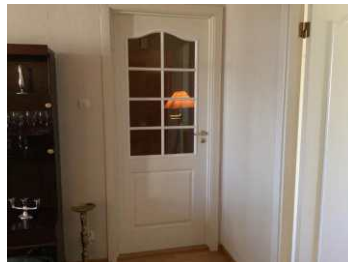
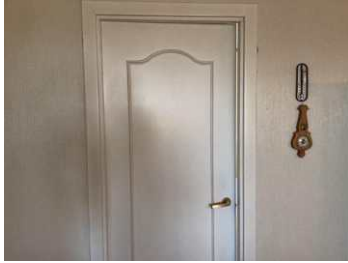
Noe slitasje på overflater og løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 2007-08: Totalrenovering av alle bad og rørstammer.

Årstall: 2007

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ANDRE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



ANDRE ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Det er påvist feil utførelse ved rørgjennomføringer og membran oppføring på rør i gulv.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vedlikehold o.l.:

Noen mindre merker.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ANDRE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Årstall: 2024

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

Generell

Ukjent alder, så det er ukjent teknisk forskrift.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

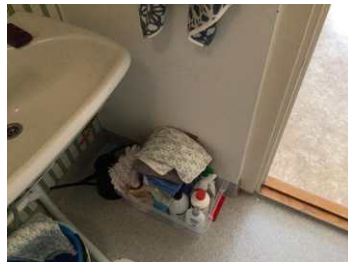
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Tapetskjøter er ikke tette

Tapet er uegnet for våtrom og det er manglende overlapp mellom belegg og tapet.
Elde og bruksslitasje og delvis manglende tapet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran utførelse.

Tapet er uegnet for våtrom og ligger ikke over overgangen mot vinylbelegg på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



ANDRE ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ANDRE ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom over og underskap.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kran er noe tråkk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



ANDRE ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilatorhette på kjøkkenet

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

Wc rom

Toalett.
Servant.

På gulv er det belegg.
På vegger er det tapet.
I himling er det malte flater.

Naturlig ventilering.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:
- 1998: Nye WC i alle leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elde på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør(plast).

Stoppekran plassert på/i toalettrom.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:
- 1995: Utskiftning av rørsystem fra fyrrom til blokkene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- 2007-08: Totalreovering av alle rørstammer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 1U Calling anlegg

Leiligheten er utstyrt med porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.



Oppvarming

Varmekabel på bad.
Radiatorer.
Felles oppvarming fra sentralfyr tilknyttet radiatorer med vannbåren varme.
Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.

TG 1U Vannbåren varme

Radiatorer.



TG 2 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 bygningsakkyndig 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.

35 AHS med div. skrusikringer og en jordfeilsautomat.

Sikringsskap plassert i felles gang.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Byggeår.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Stikkontakt ved soverom i stue fungerer ikke.

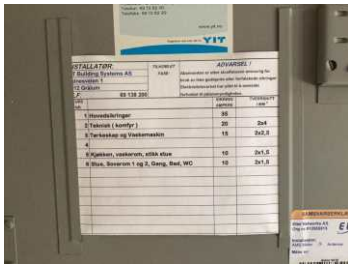
Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Stikk fungerer ikke.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere, brannslange(felles gang) og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod i felles areal



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Boligbygg med flere boenheter: Gang, Bad, Toalettrom, Stue, 2 Soverom, Kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Bod i felles areal

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 450 000

Tillegg for andel fellesformue + 20 319

Fradrag for andel felles gjeld - 181 223

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blessomveien 30 ,1709 SARPSBORG 71 m ² 1970 2 sov	15-05-2023	2 190 000	2 250 000	183 021	2 433 021	34 268
2 Blessomveien 36 ,1709 SARPSBORG 73 m ² 1970 2 sov	27-04-2022	2 250 000	2 250 000	196 567	2 446 567	33 515
3 Blessomveien 35B ,1709 SARPSBORG 86 m ² 1970 2 sov	19-06-2023	2 700 000	2 650 000	188 644	2 838 644	33 007
4 Blessomveien 35C ,1709 SARPSBORG 86 m ² 1970 2 sov	05-07-2022	2 565 000	2 570 000	199 620	2 769 620	32 205
5 Blessomveien 34 ,1709 SARPSBORG 73 m ² 1970 2 sov	28-02-2024	2 150 000	2 100 000	175 821	2 275 821	31 176

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	80 748
Vedlikehold	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	88 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 350 000

Bod i felles areal

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Sum teknisk verdi - Bod i felles areal	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000

Tomteverdi

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.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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

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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Andre etasje	85			85	6		85
SUM	85				6		85
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Gang , Bad , Toalettrom , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Vaskerom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmansens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstillers dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Bod i felles areal

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		4		4			4
SUM		4					4
SUM BRA	4						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	0
Bod i felles areal	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det medfølger bod i kjeller på 4 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2024	Ole Petter Sjøtorp	Takstingeniør
	Anne Lise Skalle Bergerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4180		0	23634.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blessomveien 35 B

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Blessomveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /BLESSOMVEIEN BORETTSLAG	Org.nr. 950640375	Leil. nr.	Forretningsfører Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Eier av adkomstdokumenter Landa Gunvor Petra Bergerud
--	-----------------------------	------------------	---	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 100	Opprinnelig innskudd 18 300	Andel fellesformue 20 319	Andel fellesgjeld 181 223	31.12.2023	06.03.2024
----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		3 076 129	Samlet innskuddskapital: 1 885 300
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 043 248	Langsiktig gjeld (+): + 21 033 803
Disponible midler:		2 032 881	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 22 919 103

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig område på Kurland, ca 2,5 km fra Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk, samt umiddelbar nærhet til Sarpsborgmarka med lysløype og flott turterreng. For øvrig kort vei til Tunevannet med fine tur- og bademuligheter. Det er bussholdeplass rett ved borettslagets fellesarealer, med gode bussforbindelser til sentrum med alle byens fasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser til de øvrige Østfoldbyene og til Oslo, enten med buss eller tog. Det er kort kjørevstand til av og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstmann, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstmann viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt.

Parkering

Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer. Det må søkes om garasje plass. Det er også romslig parkering utendørs.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87375037			

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	18.03.2024	Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2024	Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	18.03.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/AN1790>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmsland Partners		Oppdragsnr.	194240112
Adresse	Bjerskomveien 35 B			
Postnr.	1709	Sted	Sarpisbas	
Er det dødsbo?	Nei <input checked="" type="radio"/>	Ja <input type="radio"/>	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="radio"/>	Ja <input type="radio"/>	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	15/13	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/>
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?				Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn	Gunnel Bergerud		Etternavn	Landa
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei Ja Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei Ja Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

Side 1 av 4

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar:
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar: *Vet ikke*
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar:
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar:
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar:
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar:
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar:
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar:
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja
- 20.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar:
- 21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 2 av 4

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler?)

Nei Ja Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar:

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

Nei Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Side 3 av 4

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Brosjyre-boligselgerforsikring
---	---

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Dato: 1/4-2024

Sted: Sarpsborg

Gunnvor P. Bergerud Landa

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Blessomveien 35B

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Blessom sнопlass Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 🚶 2.1 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚶
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 54 min 🚶

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 14 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	6 min 🚶 2.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 🚶 2.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 🚶 6.4 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

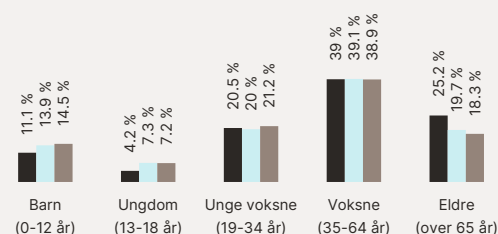


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager



Sarpsborgmarka barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 🚶 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	13 min 🚶 1 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	21 min 🚶 1.5 km


Dagligvare


Coop Extra Kurland	16 min 🚶
Kiwi Kurland PostNord	20 min 🚶 1.5 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

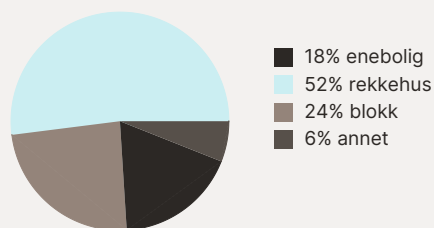
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Trafikk
Lite trafikk 87/100





Sport

-  Nationalstua - ballbane 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Sarpsborg fotballk 13 min 
Ballspill, fotball 1 km
-  SATS Sarpsborg 6 min 
-  SKY Fitness Sarpsborg 7 min 

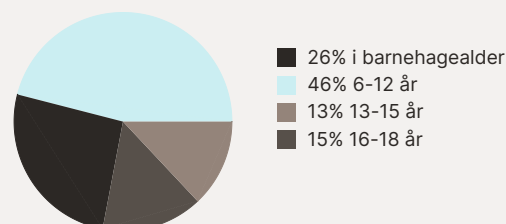
Boligmasse



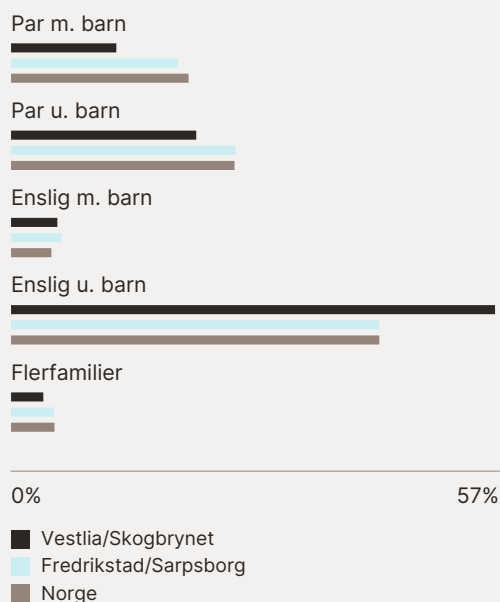
Varer/Tjenester

-  Lande Senter 24 min 
-  Boots apotek Lande 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Sarpborg kommune

Kommuneplan

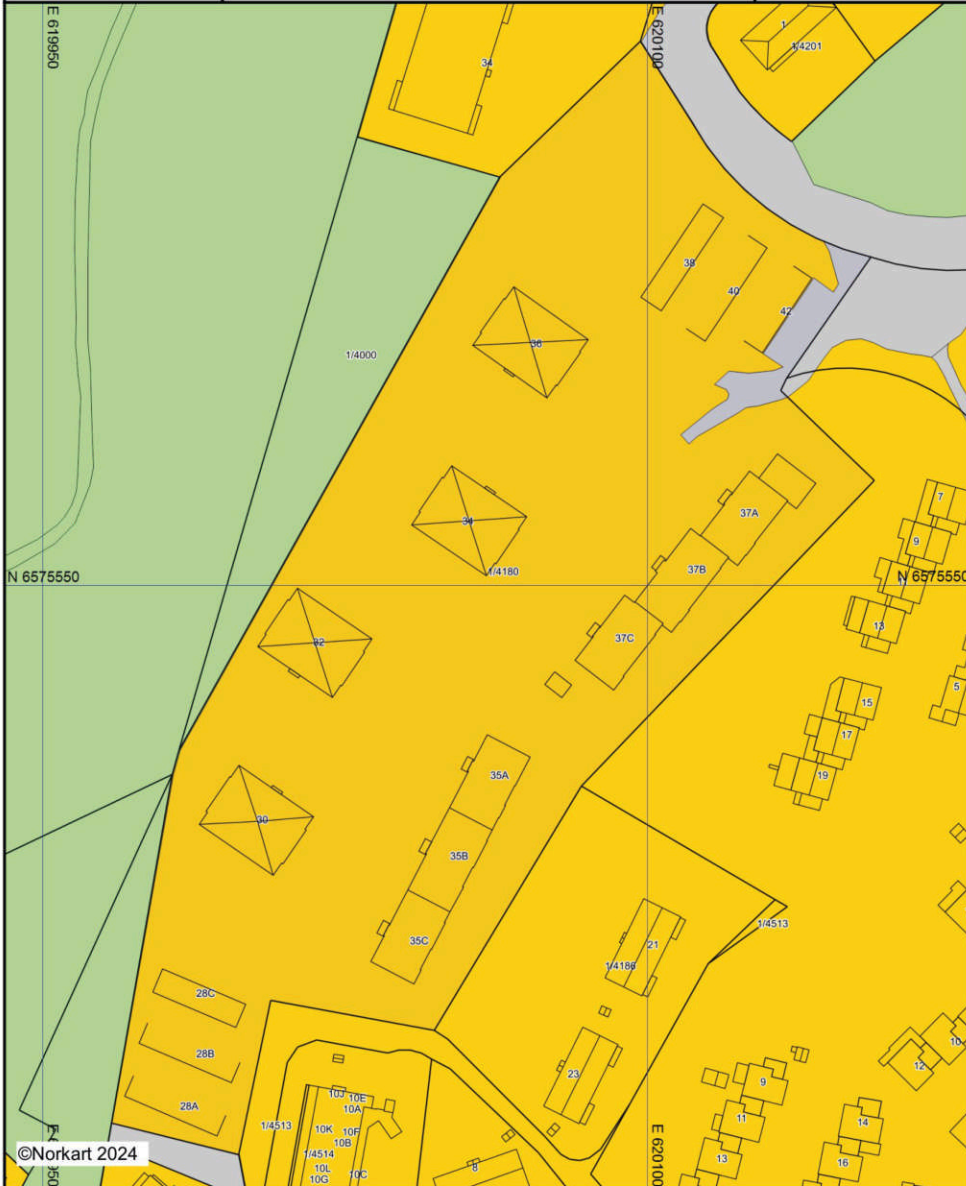
Eiendom: 1/4180

Utskriftsdato: 05.03.2024

Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



Sarpborg kommune

Reguleringsplankart

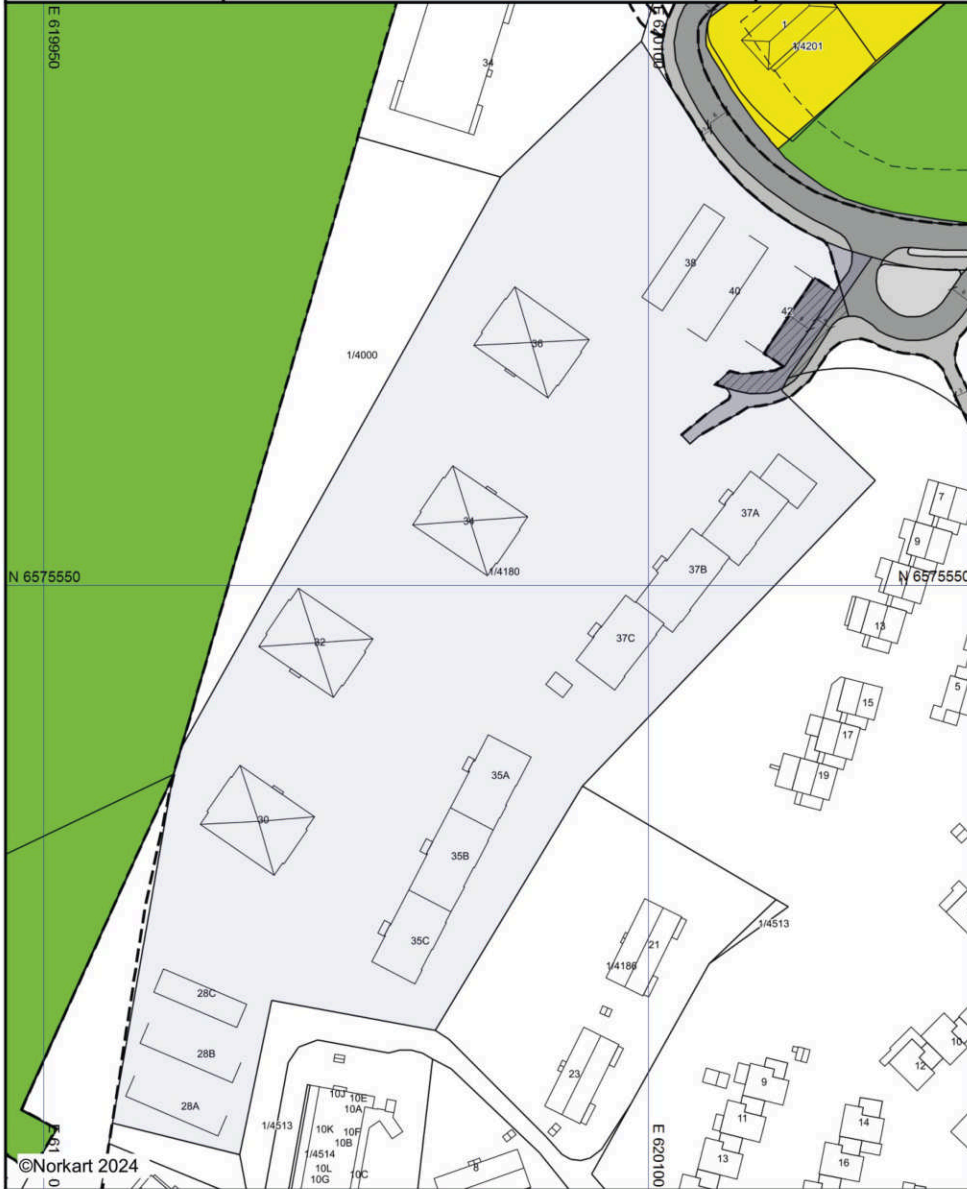
Eiendom: 1/4180

Utskriftsdato: 05.03.2024

Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Friområder
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 05.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4180	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	Delareal 447 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 23 158 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 29 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	23012
Navn	Kurland, nabolag E
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.02.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1303/2312.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Eiendom	3105 1/4180		
Utskriftsdato	05.03.2024	Antall datasett	18

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

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

4 Berørte datasett

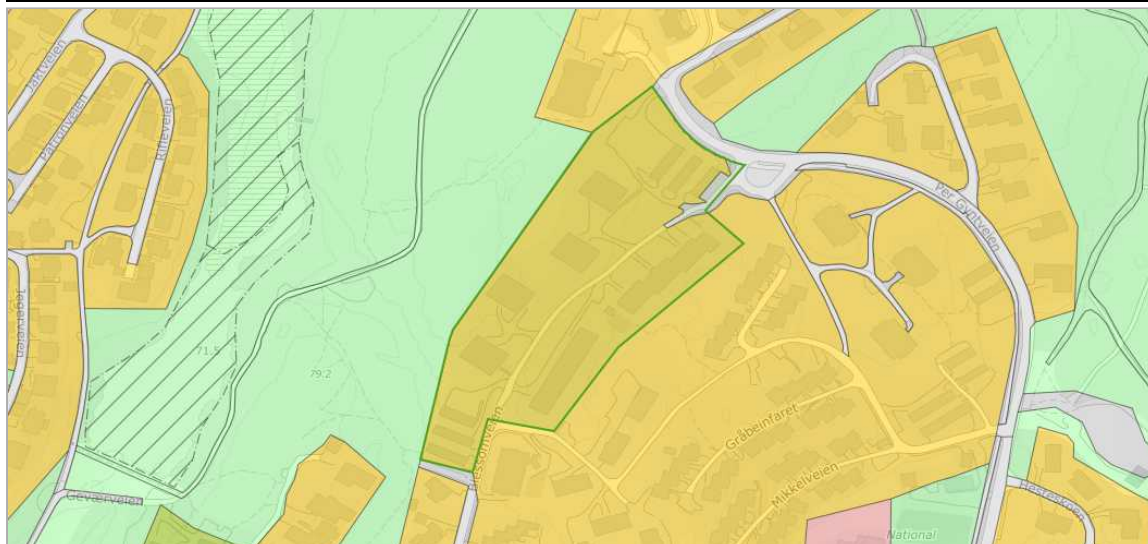
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	05.03.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Idrettsanlegg - Nåværende	Idrettsanlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Park - Nåværende	Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	Veg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Parkering - Nåværende	Parkering - Nåværende
KpAngittHensynSone	Bevaring naturmiljø
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE



Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

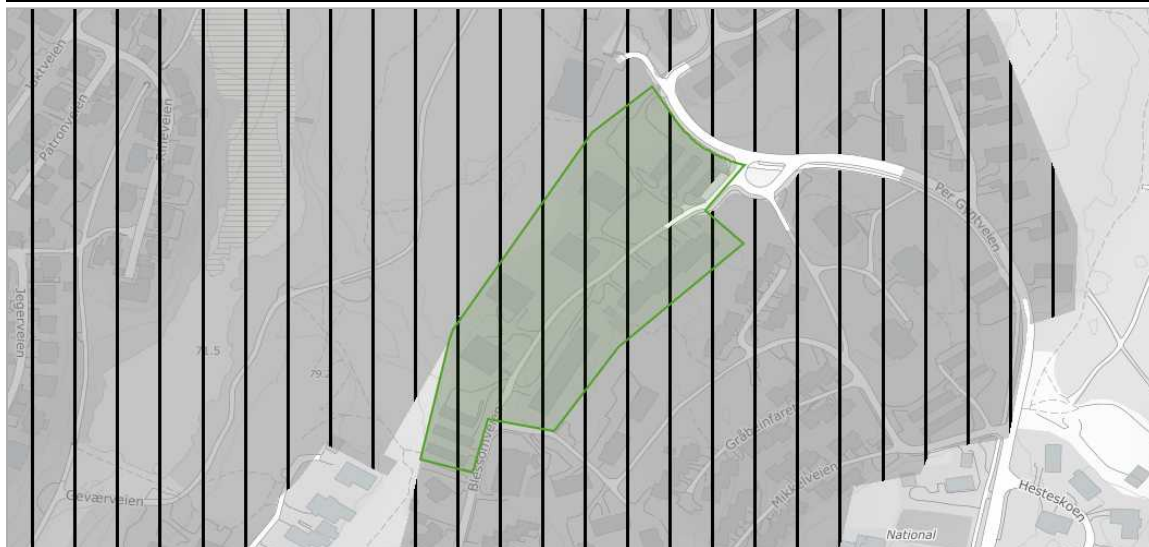
 Stor
 Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.03.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

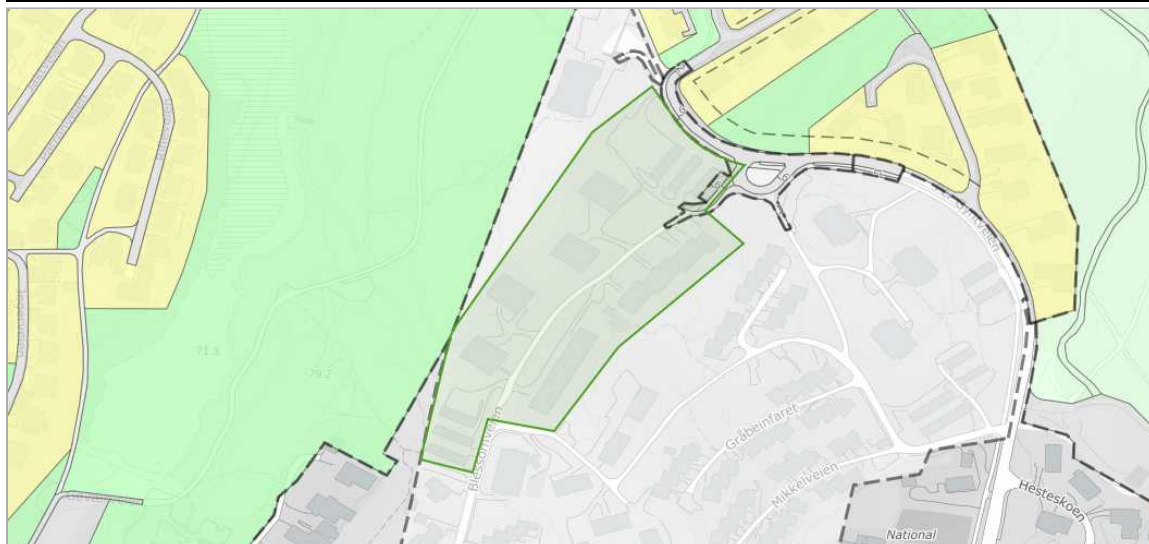
||||| Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
23012	Kurland, nabolag E
23030	Bakkeli nord

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	05.03.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	
	Friområder
	Park
	Turveg
	Anlegg lek
RbFormålOmråde - Fellesområder	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	
	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Spesialområder	
	Friiluftsområde i sjø og vassdrag
RpOmråde	
Planområde	
	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	
	Byggegrense
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23012	Kurland, nabolag E	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=23012)
23030	Bakkeli nord	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=23030)
23032	Blessom torg/endring av 164	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=23032)

Formålsområde - Pbl 1985

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BLESSOMVEIEN 5-7-30-32-34-36	Beregnet areal	23634.4
Etablert dato	26.02.1969	Historisk oppgitt areal	23683
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/4180
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/4180
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	29.03.2019 02.04.2019	19/00877		1/4000, 1/4180, 1/4212, 1/4218, 2062/32
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	29.03.2019 11.04.2019	19/00877	Tinglyst 17.04.2019	1/4000 (-1229,6), 1/4218 (1229,7) 1/4180, 1/4212, 1/4497
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.06.2013 01.07.2013	13/01861		1/4000, 1/4179, 1/4180, 1/4186, 1/4188
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.06.2013 01.07.2013	13/01861	Tinglyst 10.07.2013	1/4186 (-1031,7), 1/4513 (1031,7) 1/4000, 1/4179, 1/4180, 1/4188
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.02.1969	Æ/3		1/4000 (-23683), 1/4180 (23683)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575546.9	620066.6	0	Ja	23634.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Blessomveien Borettslag S950640375	Fester (F) 1/1	Postboks 335 1702 SARPSBORG	
SARPSBORG KOMMUNE S938801363	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 237 1702 SARPSBORG	

Adresser

Vegadresse: Blessomveien 28 A

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessomveien 28 B

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 28 C

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 30

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 32

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 34

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 35 A

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 35 B

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 35 C

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 36

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 37 A

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 37 B

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 37 C

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 38

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 40

Adressetilleggsnavn:

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

Vegadresse: Blessumveien 42

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	342912		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1970
2	342920		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1970
3	342939		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1970
4	342947		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1970
5	342998		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1970
6	343005		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1970
7	146012485		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1977
8	146012493		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1977
9	146012507		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1977
10	146012515		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1977
11	146012515	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.2017
12	146012523		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1977
13	146012531		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1977
14	146012477		Uoppgitt (999)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1970

1: Bygning 342912: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.06.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1970	15.06.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 30	H0304	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0303	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0302	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0301	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0204	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0203	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0202	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0201	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0104	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0103	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0102	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	H0101	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	U0101	1/4180	85	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 30	U0102	1/4180	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	316	0	316	0	0	0
H02	4	316	0	316	0	0	0
H01	4	316	0	316	0	0	0
U01	2	302	0	302	0	0	0

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1970	15.07.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 32	H0404	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0403	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0402	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0401	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0304	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0303	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0302	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0301	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0204	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0203	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0202	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0201	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0104	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0103	1/4180	82	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0102	1/4180	96	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 32	H0101	1/4180	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

3: Bygning 342939: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.09.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.09.1970	15.09.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Blessomveien 34	H0404	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0403	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0402	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0401	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0304	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0303	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0302	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0301	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0204	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0203	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0202	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0201	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0102	1/4180	85	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 34	H0101	1/4180	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	316	0	316	0	0	0
H03	4	316	0	316	0	0	0
H02	4	316	0	316	0	0	0
H01	2	148	0	148	0	0	0
U01	0	154	0	154	0	0	0

4: Bygning 342947: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.08.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1429
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1429
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	16

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1970	15.08.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 36	H0404	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0403	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0402	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0401	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0304	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0303	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0302	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0301	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken

Bolig	Blessomveien 36	H0204	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0203	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0202	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0201	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0104	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0103	1/4180	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0102	1/4180	97	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 36	H0101	1/4180	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	316	0	316	0	0	0
H03	4	316	0	316	0	0	0
H02	4	316	0	316	0	0	0
H01	4	304	0	304	0	0	0
K01	0	177	0	177	0	0	0

5: Bygning 342998: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.05.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2339
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2339
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	27

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.05.1970	15.05.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 35A	H0303	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0302	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0301	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0203	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0202	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0201	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0103	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0102	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35A	H0101	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0303	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0302	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0301	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0203	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0202	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken

Bolig	Blessomveien 35B	H0201	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0103	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0102	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35B	H0101	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0303	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0302	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0301	1/4180	67	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0203	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0202	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0201	1/4180	67	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0103	1/4180	100	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0102	1/4180	71	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 35C	H0101	1/4180	67	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	9	645	0	645	0	0	0
H02	9	645	0	645	0	0	0
H01	9	645	0	645	0	0	0
K01	0	404	0	404	0	0	0

6: Bygning 343005: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.03.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2499
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2499
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	27

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.03.1970	15.03.1970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 37A	H0303	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0302	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0301	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0203	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0202	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0201	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0103	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0102	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37A	H0101	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0303	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken

Bolig	Blessomveien 37B	H0302	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0301	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0203	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0202	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0201	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0103	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0102	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37B	H0101	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0303	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0302	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0301	1/4180	73	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0203	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0202	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0201	1/4180	73	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0103	1/4180	106	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0102	1/4180	77	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 37C	H0101	1/4180	73	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	9	645	0	645	0	0	0
H02	9	645	0	645	0	0	0
H01	9	645	0	645	0	0	0
K01	0	564	0	564	0	0	0

7: Bygning 146012485: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	81
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	81
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1977	19.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Blessomveien 38	-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	81	81	0	0	0

8: Bygning 146012493: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	81
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	81
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1977	21.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Blessomveien 40	-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	81	81	0	0	0

9: Bygning 146012507: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	81
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	81
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1977	21.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Blessomveien 42	-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	81	81	0	0	0

10: Bygning 146012515: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	229
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	229
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	123
Vannforsyning		BTA Totalt	123
Avløp		Bebyggd areal	123
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1977	21.09.1994
Data fra bygningsendring overført	04.06.2021	04.06.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4180	-	-	-	-	-
Unummerert	Blessomveien 28C	-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	117	117	0	123	123
U01	0	0	112	112	0	0	0

11: Bygningsendring 146012515-1: Påbygg, Tatt i bruk 15.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	117
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	123
Vannforsyning		BTA Totalt	123
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	16.06.2014	18.06.2014
Tatt i bruk	15.06.2017	04.06.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	117	117	0	123	123

12: Bygning 146012523: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	81
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	81
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1977	21.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Blessomveien 28B	-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	81	81	0	0	0

13: Bygning 146012531: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.04.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	81
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	81
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1977	21.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Blessomveien 28A	-	1/4180	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	81	81	0	0	0

14: Bygning 146012477: Uoppgitt (999), Tatt i bruk 15.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode		BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1970	19.09.1994

ORDENSREGLER FOR BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

SIST ENDRET AV GF 31.03.2022

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KURLAND, NABOLAG E

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friluftsområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.02.1967

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **20.02.1967**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.
2. Området er regulert til boligbebyggelse. Eventuell nærhetsbutikk skal plasseres på den tomt som er vist på planen.
3. Blokkbebyggelsen skal oppføres som 7 stk. punkthus i 4-etasjers høyde, og 4 stk. langblokker i 3-etasjers høyde. Det kan innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
4. Rekkehusbebyggelsen skal oppføres av tre og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
5. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje av tre. Det kan tillates andre materialer etter bygningsrådets bestemmelse.
6. Eneboliger og rekkehus med sadeltak skal ha takvinkel på 30°.
7. Grunnmurshøyden og bygningens endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er tilstede og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
8. Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjene skal oppføres av tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekte bilplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og/eller biloppstillingsplasser skal opparbeides i takt med bebyggelsen.
9. For eneboliger skal uthus og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene og skal anmeldes sammen med disse selv om uthusene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshusene.
10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggemeldingen.

11. Ved eventuell oppføring av gjerder skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby oppføring av gjerder innenfor de områder som er regulert til rekkehus- eller blokkbebyggelse.
12. Ingen tomt må beplantes slik at den etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.
13. For bebyggelsen skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
14. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.
15. Unntak fra disse bestemmelsers pkt. 2, 4, 5, 6 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg.
16. Etter reguleringsbestemmelsenens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 06.03.24 Side 1 av 2

Blessomveien Borettslag	Vår ref.:	50/100
Blessomveien 35 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Gunvor Bergerud Landa
Organisasjonsnr: 950 640 375	Andelsnr:	100

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 729		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 189
	Renter		1 039
	Avdrag		501

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	181 223	Gjeld siste årsoppg.:	183 017
Klient ajourf. lån:	19 927 169,33	Klient gj. s. årsoppg.:	20 123 399

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12134154932, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 06.03.2024: 19 927 169

Andel av saldo: 181 223

Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Andresen
Adresse: Skytterbråtteveien 31 A
Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN
Telefon: Mob.: 45846328
E-post: trondaw.1971@gmail.com

6: Ligning - 2023

Annen formue:	20 319	Gjeld:	183 017	Andre inntekter:	997
		Utgifter:	8 735		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	18 300
Andelsnr:	100	Partialobligasjonsnr:	100

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
E tasje:	02	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 06.03.24 Side 2 av 2

Blessomveien Borettslag	Vår ref.:	50/100
Blessomveien 35 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Gunvor Bergerud Landa
Organisasjonsnr:	950 640 375	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

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

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1990: Etterisolering og montering av S teni-S tenex-plater

1990: Utskiftning av vinduer og balkongdører (aluminium)

1990: Omlegging av tak

1995: Utskiftning av rørsystem fra fyrrom til blokkene

1996: Utskiftning til brannsikre/lydisolerte dører til leilighetene

1998: Nye WC i alle leilighetene

2007-08: Totalrenovering av alle bad og rørstammer

2012: Sliping av verandagulv, legge på spesialbelegg på gulv, skifte av kledning på rekkverk på samtlige balkonger

Annen informasjon:



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 andelseiera

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom 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 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok, nr. 643 1969
Dbl./3 A.30
~~Sarpsborg kommunarkiv~~

16.10.1969

Blessomveien

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

Leiekontrakt

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

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 25/2 1969.

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

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/4 1969.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
2. Leieavgiften er kr. 3.790,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.
3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafaller.
4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.
5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Født den 40. - 1/4/69.
Skrevet - 960. - 1/4/69.*

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake for 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 festededighet 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

Eigen Olsen
Ordfører

Arvid H. Kjønn
Rådmann

Som leier:

BLESSOMVEIEN BORETTSLAG

Kari Gjithen
[Signature]

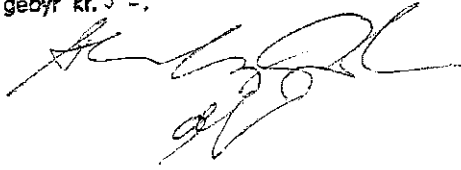


Dok. nr. 643 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg saksbehandlerembete den 11/3 19 69

Anmerket i grunnboken - personregisteret - og
innført i panteboken til. geb. kr. 40,- bet.

Hoffelser anmerkes mot gebyr kr. 5.-.

Anmerkes: A-30.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. 30' or similar, written over the typed text.

Blessomveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 11.04.2023 kl. 18:30

SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Årsmelding for 2022

3 Regnskap og revisors beretning for 2022

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

22.03.2023

Blessomveien Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Styrets innstilling:

Styret og sekretær mottar samme honorar som i fjor, men justeres opp 5% for generell prisøkning. Varamedlem mottar kr 600 per møte.

Summer blir da som følger:

Leder får kr 63 000

Nestleder får kr 52 500

Sekretær får kr 32 550

Peder Laursen får kr 9 450 - For perioden mai - august

Hans Petter Kristiansen får kr 600 per møte for perioden mai - august (Varamedlem) og kr 18 900 for perioden september - april (Styremedlem)

Øvrig styremedlem kr 28 350

Varamedlem får kr 600 per møte

Forslag til vedtak:

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Freddy Antonsen

Styremedlem, Peder Laursen

Styremedlem, Wenche Jacobsen

Styremedlem, Therese Marie Skoglund

Styremedlem, Heidi Anette Ultvedt

Varamedlem, Hans Petter Kristiansen

Varamedlem, Magnus Arnesen Onstad

Peder Laursen valgte å trekke seg som styremedlem 31. august 2022. Hans Petter Kristiansen tok over vervet som styremedlem fra 1. september 2022 og rykket dermed opp fra sitt verv som varamedlem. Det ble ikke valgt noen erstatter for Hans Petter Kristiansen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Freddy Antonsen er på valg

Valgkomitéens innstilling:

Trond Westlund velges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Hans Petter Kristiansen er på valg

Valgkomitéens innstilling:

Hans Petter Kristiansen velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Magnus Arnesen Onstad er på valg

Valgkomitéens innstilling:

Magnus Arnesen Onstad velges som varamedlem for 1 år.

Det kan velges ytterligere varamedlem(mer)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Blessemveien Borettslag.

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2023

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 2022

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Freddy Antonsen
Styremedlem, Peder Laursen
Styremedlem, Wenche Jacobsen
Styremedlem, Therese Marie Skoglund
Styremedlem, Heidi Anette Ultvedt
Varamedlem, Hans Petter Kristiansen
Varamedlem, Magnus Arnesen Onstad

Styremedlem Peder Laursen ønsket å trekke seg fra styret primo september. Varamedlem Hans Petter Kristiansen gikk inn som styremedlem, og vi fortsetter ut perioden med et varamedlem.

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Maling av garasjer nord ble ferdigstilt våren 2022.

Noen beboere i nr 37 har vært plaget av vann på sine verandaer. Denne jobben ble også ferdigstilt i 2022.

Vi har foretatt radonmålinger, og det er utført tiltak i forbindelse med høye radonverdier.

Skiftet elektriske panelovner i gangene i nr 35 og 37.

Lagets ventilasjonsanlegg er renset i 2022.

Det er montert noen skilt om parkering i borettslaget, samt 2 skilt om møteplasser ved evakuering.

Vinduer og radiatorer er skiftet etter behov.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

Styret har vurdert flere ladestasjoner i nedre garasjerekke syd.

Har sett på måkeproblemene, uten at vi har funnet nye løsninger som er gode nok i forhold til kostnadene.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Det er fortsatt noen beboere som ikke har malt ferdig sine verandaer. Dette blir fulgt opp i 2023.

Nytt system vedr ringetablåer har blitt fullført i 2023.

Det er fortsatt behov for skadedyrbekjempelse. Derfor fortsetter vi avtalen med Rentokil.

Ny membran samt takhatter og sluk planlegges skiftet på alle tak.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.02.2023

Resultatregnskap for Blessomveien Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 105 864	5 923 320	6 106 000	6 589 500
Innkrevde kostnader finans		1 799 160	1 708 464	1 799 500	2 034 200
Innkrevde kostnader garasjer		236 800	230 500	259 200	259 200
Andre inntekter	1	29 752	26 734	26 000	29 000
Sum inntekter		8 171 576	7 889 018	8 190 700	8 911 900
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	215 000	205 200	211 000	226 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		30 315	28 933	29 800	31 800
Avskrivning	4	33 000	8 250	33 000	49 000
Revisjonshonorar	5	8 750	8 750	9 000	9 200
Forretningsførerhonorar		233 040	233 040	233 000	233 000
Vaktmester		134 808	128 008	150 000	141 500
Renhold		85 080	81 600	85 000	89 000
Vedlikehold	6	1 102 439	2 343 707	1 185 000	885 000
Kabel TV		574 957	528 924	544 800	603 700
Forsikringer		343 644	299 382	329 300	395 200
Kommunale avgifter		929 992	844 975	913 000	1 041 000
Eiendomsskatt		502 616	502 616	502 700	502 700
Festeavgift		19 623	19 623	19 600	19 600
Kostnader strøm, energi		2 207 419	1 905 255	1 575 000	2 537 800
Andre driftskostnader	7	24 232	32 329	61 300	62 200
Sum kostnader		6 444 916	7 170 592	5 881 500	6 826 700
Driftsresultat		1 726 660	718 426	2 309 200	2 085 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		33 944	34 670	0	0
Renteinntekter		24 870	423	0	0
Rentekostnader		545 378	375 508	559 400	915 200
Sum finansielle poster		-486 564	-340 415	-559 400	-915 200
Resultat		1 240 096	378 011	1 749 800	1 170 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 240 096	378 011	0	0

Balanse for Blessemveien Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	18 165 813	18 165 813
Garasjer / carporter	9, 13	947 083	947 083
Andre driftsmidler	4	288 750	321 750
Sum anleggsmidler		19 401 646	19 434 646
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		12 358	11 724
Kundefordringer		93 545	0
Andre fordringer	10	1 162 466	887 643
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 807 743	1 867 109
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
Sum omløpsmidler		3 076 129	2 766 493
SUM EIENDELER		22 477 775	22 201 139

Balanse for Blessemveien Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 400	11 400
Oppkjøpt egenkapital		-1 495 976	-2 736 072
Sum egenkapital	11, 12	-1 484 576	-2 724 672
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	21 033 803	22 278 419
Borettsinnskudd	14	1 885 300	1 885 300
Sum langsiktig gjeld		22 919 103	24 163 719
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 836	0
Leverandørgjeld		1 032 032	759 956
Påløpte renter		4 380	2 136
Sum kortsiktig gjeld		1 043 248	762 092
Sum gjeld		23 962 351	24 925 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 477 775	22 201 139

Blessemveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

 Freddy Antonsen
 Styreleder

 Peder Laursen
 Styremedlem

 Therese Marie Skoglund
 Styremedlem

 Wenche Jacobsen
 Styremedlem

 Heidi Anette Ultvedt
 Styremedlem

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. 15.000. 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.

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	2 004 401	3 273 000
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 240 096	378 011
Tilbakeføring avskrivninger	33 000	8 250
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-330 000
Avdrag lån	-1 244 616	-1 324 860
Årets endring av disponible midler	28 480	-1 268 599
Disponible midler	2 032 881	2 004 401
Omløpsmidler	3 076 129	2 766 493
Kortsiktig gjeld	-1 043 248	-762 092
Disponible midler	2 032 881	2 004 401

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2022	2021
3900 Andre inntekter	29 752	26 734
Sum	29 752	26 734

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

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	330 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	330 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	288 750
Årets avskrivninger :	33 000
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	817 978	1 261 705
6603 Vedlikehold uteområde	92 491	309 006
6609 Egenandel forsikring	0	30 000
6612 Kostnader garasjer	191 971	742 997
Sum	1 102 439	2 343 707

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, strøying, serviceavtaler med videre. I tillegg har borettslaget hatt kontroll og bytte av enkelte radiatorer, byttet fasadeplater, byttet 3 vinduer, radonsug,dørskilt, rep av oljebrenner, montering av rister, tetting/sikring mot mus og rotter, montering av thermopanel, div. rørleggerarbeid, vask og maling av garasjer, samt diverse andre mindre anskaffelser

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

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	290	0
6500 Verktøy og redskap	0	545
6550 Driftsmateriell	3 358	12 199
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	494	494
6800 Kontorrekvisita	0	409
6810 Data/E DB-kostnad	5 827	5 250
7400 Kontingent- fradragsberettiget	8 496	7 614
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	3 085	2 833
7771 Diverse purregebyr og renter	-227	-203
7790 Andre driftskostnader	1 034	1 313
Sum	24 232	32 329

Andre driftskostnader konto 7790 er blomsterbuketter, kake og kaffe.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1970	18 165 813
Bokført verdi 31.12	18 165 813

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

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	947 083
Bokført verdi 31.12	947 083

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

Note 10 - Andre fordringer

	2022	2021
1541 Fordring mellomregning	117 300	169 572
1599 Andre kortsiktige fordringer	0	170 475
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 045 165	547 597
Sum	1 162 466	887 643

Note 11 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-2 724 672	-3 102 683
Årets resultat	1 240 096	378 011
Egenkapital 31.12.	-1 484 576	-2 724 672

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
Lånenummer:	12134154932
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2036
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	28 400 000
Lånesaldo 01.01:	22 278 419
Avdrag i perioden:	1 244 616
Lånesaldo 31.12:	21 033 803

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	26	192 517	5 005 442
	24	191 288	4 590 912
	34	185 586	6 309 924
	18	172 058	3 097 044
	12	169 207	2 030 484

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 Blessomveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blessomveien Borettslag

Styreleder	Freddy Antonsen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Heidi Anette Ultvedt (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Wenche Jacobsen (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Therese Marie Skoglund (sign.)	27.02.2023
Varamedlem	Hans Petter Kristiansen (sign.)	01.03.2023

Til generalforsamlingen i
Blessomveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Blessomveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 240 096. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 1. mars 2023

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blessumveien Borettslag tirsdag 11.04.2023 kl. 18:30 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

Tilstede var:
Andelseiere: 17
Andre/medeiere: 2
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 20
Totalt møtte: 19
Fra SOBBL møtte: Mathias Reinsch Kristiansen

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent, men under et sterkt ønske om å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med ventilasjon og utbedring av denne.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:
Mathias Kristiansen

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble:
Mathias Kristiansen

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble:
Trine Solgaard og Elisabeth Thoresen

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Styrets innstilling:

Styret og sekretær mottar samme honorar som i fjor, men justeres opp 5% for generell prisøkning. Varamedlem mottar kr 600 per møte.

Summer blir da som følger:

Leder får kr 63 000

Nestleder får kr 52 500

Sekretær får kr 32 550

Peder Laursen får kr 9 450 - For perioden mai - august

Hans Petter Kristiansen får kr 600 per møte for perioden mai - august (Varamedlem) og kr 18 900 for perioden september - april (Styremedlem)

Øvrig styremedlem kr 28 350

Varamedlem får kr 600 per møte

Vedtak:

Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Freddy Antonsen er på valg

Valgkomitéens innstilling:

Trond Andresen velges som styreleder for 2 år

Andre forslag:

Vedtak:

Valgt ble:

Trond Andresen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Hans Petter Kristiansen er på valg

Valgkomitéens innstilling:

Hans Petter Kristiansen velges som styremedlem for 2 år

Andre forslag:

Vedtak:

Valgt ble:

Hans Petter Kristiansen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Magnus Arnesen Onstad er på valg

Valgkomitéens innstilling:

Magnus Arnesen Onstad velges som varamedlem for 1 år.

Det kan velges ytterligere varamedlem(mer)

Andre forslag:

Vedtak:

Valgt ble:

Magnus Arnesen Onstad og Per-Ragnar Steen-Andersen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Elisabeth Thoresen

Vedtak:

Som forslag

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

Vedtak:

Trond Andresen som delegat, Hans Petter Kristiansen som varadelegat

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 11.04.2023.

Mathias Reinsch Kristiansen, møteleder (sign.)

Elisabeth Thoresen, protokollvitne (sign.)

Trine Solgaard, protokollvitne (sign.)



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KURLAND, NABOLAG E

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friluftsområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.02.1967

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **20.02.1967**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.
2. Området er regulert til boligbebyggelse. Eventuell nærhetsbutikk skal plasseres på den tomt som er vist på planen.
3. Blokkbebyggelsen skal oppføres som 7 stk. punkthus i 4-etasjers høyde, og 4 stk. langblokker i 3-etasjers høyde. Det kan innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
4. Rekkehusbebyggelsen skal oppføres av tre og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
5. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje av tre. Det kan tillates andre materialer etter bygningsrådets bestemmelse.
6. Eneboliger og rekkehus med sadeltak skal ha takvinkel på 30°.
7. Grunnmurshøyden og bygningens endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er tilstede og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
8. Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjene skal oppføres av tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekte bilplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og/eller biloppstillingsplasser skal opparbeides i takt med bebyggelsen.
9. For eneboliger skal uthus og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene og skal anmeldes sammen med disse selv om uthusene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshusene.
10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggemeldingen.

11. Ved eventuell oppføring av gjerder skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby oppføring av gjerder innenfor de områder som er regulert til rekkehus- eller blokkbebyggelse.
12. Ingen tomt må beplantes slik at den etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.
13. For bebyggelsen skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
14. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.
15. Unntak fra disse bestemmelsers pkt. 2, 4, 5, 6 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg.
16. Etter reguleringsbestemmelsenens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 79/68

Dato for besikt 29/5 1970

Arbeidssted: *Palesom nr 35*
Bygningens art: *Poolblokk*
Byggherre: *Mørn*
Byggemelder: *Eiv. Norman Nilssen*
Ansvarshavende: *Eiv. Norman Nilssen*

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

Sarpsborg, den 30/5 1970

Edd. Tengden

FOR BYGNINGSSJEFEN

Notater

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240112

Adresse: Blessomveien 35 B, 1709 Sarpsborg

Betegnelse: Gnr. 1, Bnr. 4180, andelsnr. 100 i Blessomveien Borettslag, Sarpsborg kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 10.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

