



SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 1695-1968  
Dbl/319 a. 30  
Sarpsborg borettsleievregulerte



Blessomveien

2 A, 2 B, 4 og 6.



# Leiekontrakt

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

VESTLIA BORETTSLAG

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 6/9 1968.

Den har et areal på 6.038,30 kvm., og er gitt matr.nr. 4174.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/7 1968.

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. 966,00 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 komneren i Sarpsborg den 1. januar.

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

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggetegner. 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.

*Sarpsborg bolig - Byggesak, Sarpsborg g.f. 19, a. 30, 1968. Tegl. nr. 10. - 1968. 245. - 1968. Skrevet*

5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomten er fullført.

Leieren kan ikke framleie deler av tomten.

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

\*\*

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

Sarpsborg, den

Som grunneier:

Som leier:

**SARPSBORG KOMMUNE**

Ordfører

Rådmann

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,
- Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
  - Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
  - 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.

Tilleggsbestemmelse:

Leieren av tomten inntil matr. nr. 4174 på sørsiden har rett til adkomstvei for gående og kjørende trafikk til denne tomten over matr. nr. 4174, etter nærmere avtale med borettslaget. Det skal ikke ytes noen erstatning for denne rett. Det er en forutsetning at adkomstveien skal ligge slik at den kan kombineres med innkjøringen til garasjer eller biloppstillingsplasser på matr. nr. 4174. Leieren av nabotomten plikter å bære sin forholdsvise del av vedlikeholdet av den felles veiparsell. En eventuell tvist om størrelsen av denne andel avgjøres av byingeniøren i Sarpsborg.

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

Sarpsborg, den 10. september 1968.

Som grunneier:

Som leier:

**SARPSBORG KOMMUNE**

**VESTLIA BORETTSLAG**

*Leivim Olsen*  
ordfører.

*Kriegel Aarsund*  
rådmann.

*Kåre Gjølberg*  
*Per Omy*

Undertegnede parter, Sarpsborg kommune og Vestlia Borettslag samtykker herved i at tilleggsbestemmelsen på foregående side ikke tinglyses.

Sarpsborg, den 25. september 1968.

Som grunneier:

Som leier:

**SARPSBORG KOMMUNE**

**VESTLIA BORETTSLAG**

*Leivim Olsen*  
ordfører.

*Kriegel Aarsund*  
rådmann.

*Kåre Gjølberg*  
*Per Omy*

Dok. nr. 1695 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenaktivereembete den 3/9 1968  
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og innført i pantebok. T. l. geb. kr. 10,- bet  
Hettelser anmerkes mot gebyr kr. 5.-  
Anmerkes B. 30.

*Stenbjørn*  
*a/f*

Dagbok nr. 2715 1974

Dbf. 8111. A.45.

Sarpsborg sorenskriverembete

Matr.nr. 4174, Sarpsborg. Reduksjon av arealet.

Ved kartforretning 4. juni 1974 er det fra matr.nr. 4174 fraskilt et tomteareal på 571,7 m<sup>2</sup>, - etter avtale med leieren Vestlia Borettslag. Det utskilte areal, som har fått matr.nr. 4216, utgår av leieforholdet etter denne kontrakt.

Leieavgiften er redusert forholdsvis til kr. 875,00 pr. år, med virkning fra 1. september 1974.

Sarpsborg den 9. september 1974.

Som grunneier:

Som leier:

VESTLIA BORETTSLAG

SARPSBORG KOMMUNE

*Leiermottaker*  
ordfører.

*Ulrik Borch*  
sorenskriver.

*Kåre Gjølhaug*

*[Signature]*

DoK. nr. 2715 har inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 8/11 1974  
Anmerkning i dagboken - ~~peresensboken~~ og innleide. Tøi geh. kr. 30,- bet.  
Hefebok er innleide med gebyr kr. 10,-  
Anmerkes A.45.

*Ulrik Borch*

SORENSKRIVER  
ULRIK BORCH

*Igh. Nr. 30 af d.*

## Vedtekter

for Vestlia borettslag org nr. 948739097

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.04.04, justert på GF 26.april 2006.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Vestlia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Parkeringsbestemmelser**

(1) Vestlia borettslag har i dag 30 parkeringsplasser til disposisjon for beboere i 32 boliger og til deres besøkende. Av disse er 24 plasser med motorvarmere tildelt beboere. Øvrige 6 plasser skal benyttes som gjesteparkeringsplasser. Disse plasser kan også benyttes for parkering av husstandenes personbiler av de andelseiere som ikke er tildelt fast parkeringsplass.

(2) Generell regulering av parkering

- Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller at lagets beboere blir unødvendig forstyrret.
- På grunn av mangel på parkeringsplasser må alle andelseiere ta tilbørlig hensyn til de øvrige andelseiernes behov for å få parkert eget kjøretøy.

(3) Begrensninger i bruk av parkeringsplasser

På grunn av mangel på parkeringsplasser kan :

- a) en andelseier og dennes husstandsmedlemmer kun disponere en parkeringsplass,
- b) en andelseier som er tildelt parkeringsplass av borettslaget ikke disponere en av borettslagets øvrige parkeringsplasser,
- c) en andelseier ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, lastebiler, campingbil/-vogn, tilhenger, avskiltede biler eller lignende

Tildeling av parkeringsplasser finner sted på grunnlag av ansiennitetsprinsippet.

(4) Alminnelige parkeringsbestemmelser

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil.  
Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets ordensregler.

(5) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

- a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
- b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.
- c) som er plassert på plass som borettslaget har tildelt en andelseier.

**(5) Tildeling**

(1) Garasjer og parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Borettslagets styre fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg til styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, vil tildeling til ny andelseier finne sted etter tidspunktet for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring)

**4-3 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 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 oppfylder 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 besluttet 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 framtreddende 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.

J.nr. 242/68 49/68

## Ferdigattest

vedr.

Hybelhus

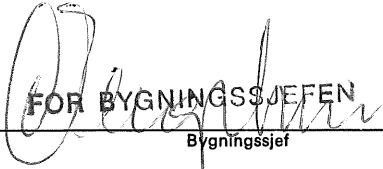
Matr.nr. 4147

Gate Blessomveien 2<sup>A</sup> 096

Eier Sarpsborg Boligbyggelag

Det anmeldte byggearbeide kan tas i bruk overensstemmende  
med approbasjon av 22. august 1968

Sarpsborg, den 11. juli 1969

  
FOR BYGNINGSSJEFEN  
Bygningssjef



J.nr.

40/68**Ferdigattest**

vedr.

Hybelhus

L174

Matr.nr.

Gate

Blossom 23

Eier

SBBZ

Det anmeldte byggearbeide kan tas i bruk overensstemmende  
med approbasjon av 2. april 1968

Sarpsborg, den

26 mars 1969

FOR BYGNINGSRÅDET

Bygningsjef



J.nr.

49/68

## Ferdigattest

vedr.

Hypotekhus -  
A. 74.

Matr.nr.

Gate

Blossmuren 4.

Eier

SBBL

Det anmeldte byggearbeide kan tas i bruk overensstemmende  
med approbasjon av 4. april 1968

Sarpsborg, den

26 mars 1968

FOR BYGNINGSSJEFEN

Orupelun  
Bygningsjef

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET  
Telefon \*52 040

J.nr.

49/68

## Ferdigattest

vedr.

Hybelhus

4174

Matr.nr.

Gate

Baksoen n. 6.

Eier

SABO.

Det anmeldte byggearbeide kan tas i bruk overensstemmende  
med approbasjon av 4. april 1968.

Sarpsborg, den

11 juli 1969

Bygningsjef



# SARPSBORG KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### **GRENSELIA SYD**

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

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

- ☞ Byggeområde
- ☞ Trafikkområde
- ☞ Friområde

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 17.12.1987**

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **15.09.1987**

## **1. Byggeområde**

### **1.1 Boliger.**

- 1.1.1** Innen området skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse.
- 1.1.2** Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
- 1.1.3** Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
- 1.1.4** Himling i sokkel i kjeller skal ikke være høyere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal gesimshøyde må ikke overstige 6,5 m over planert terreng.
- 1.1.5** Innredet loft må ikke inneholde rom for varig opphold som har større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.
- 1.1.6** Bygningene skal ha saltak med takvinkel maksimum 34°.
- 1.1.7** Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 1.1.8** Inngjerding av tomten må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdens høyde, konstruksjon og farge.
- 1.1.9** Ved innsending av byggemelding skal eksisterende og framtidig terrenglinjer samt veinivå være vist på fasadetegninger og snitt.

## **2. Trafikkområde**

### **2.1 Veier.**

- 2.1.1** I trafikkområdet skal det anlegges adkomstveier til området.
- 2.1.2** Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

## **3. Friområder**

### **3.1 Lek.**

- 3.1.1** Friområde skal nyttes til nærlekeplass.

# ORDENSREGLER FOR VESTLIA BORETTSLAG

*Hensikten med reglene er å bidra til trivsel og sikkerhet for den enkelte andelseier.*

1. Dør til hovedutgang i underetasjen holdes låst og reguleres via callinganlegget. Vinduer i fellesarealet lukkes etter nødvendig lufting.
2. Utearealet er begrenset og stiller krav til hensetting av private kjøretøy og motorsykler. Andelseiere som har privat motorkjøretøy, er tildelt dedikerte parkeringsplasser. Merkede gjesteparkering er et tilbud om korttidsparkering (inntil 36 timer helg) for andelseiere som mottar besøk. Det er **kun** en parkeringsplass pr. leilighet.
  - a. *Utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.*
  - b. *Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.*
  - c. *Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 meter.*
  - d. *Parkering utenfor oppmerket område, så som innkjørsler, foran innganger, i og ved gårds plass og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.*
  - e. *All Parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med regelverket fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelsene er å anse som en del av borettslagets ordensregler.*
  - f. *Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.*
  - g. *Det er kun plass til 2 ladeuttak for el/hybridbiler. Kapasiteten på elanlegget er brukt opp.*
3. Ved kontroll av brannvarslere, plassert i den enkelte bolig, må kontrollør gis adgang til boligene.
4. Alt slukkeutstyr og varslere er borettslagets eiendom og må ikke fjernes.
5. Unngå å kaste sigarettneiper og annet avfall på fellesareal. Det er ikke lov å kaste ut mat til fugler og andre dyr.
6. Orden i fellesrom er et felles ansvar. Sykkelstativ er satt opp med det formål å dekke behovet for hensetting av sykler. Diverse hageredskaper og snøryddingsutstyr har også sin plass her.

7. Hvert vaske- og tørkerom har installert en vaskemaskin og tørketrommel. Vaskeliste følges og kan justeres innbyrdes av andelseierne etter avtale. Vasking/tørking avsluttes innen kl.22.00 og kl.20 lørdag. På søndag kan det vaskes/tørkes mellom kl.13.00 og kl.20.00.
8. Tøy, tepper og lignende må ikke henges opp på balkonger lørdag ettermiddag eller søndag og andre helligdager. Risting av sengetøy, klær, filleryer og tepper fra balkonger må ikke forekomme.
9. Etter kl. 22.00 skal det herske generell ro. Det må utøves hensyn ved bruk av TV og musikkanlegg. Det samme gjelder høyrøstet tale og tramping i trapper. På fredager og lørdager skal det herske generell ro etter kl. 23.00.
10. Fottøy skal ikke plasseres utenfor inngangsdøren, men tas inn i eget areal.
11. Hundehold er ikke tillatt. Dersom særskilte grunner taler for det, kan eier av boligen søke styret om tillatelse til å ha hund. Et ønske om å ha hund er ikke en god grunn. Hunden må ikke anskaffes før styret har gitt sin tillatelse. Hundeholdet må heller ikke være til ulempe for øvrige beboere. Jmf borettslagslovens § 5-11,4.
12. Hver blokk har en tillitsvalgt som ivaretar ordensreglene på vegne av styret. Klager og uoverensstemmelser fra andelseiere meldes skriftlig til tillitsvalgte, som om nødvendig oversender forholdet til styret.
13. Det vises for øvrig til andelseiernes vedlikeholdsplikt i vedtekter pkt. for Vestlia borettslag.

Vestlia borettslag 28. april 2006  
Styret

(Siste endret av generalforsamling 30.04.2021)

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 1 av 2

Vestlia Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	48/10
Blessomveien 2 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Jan Robbi Ugland Johansen
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 739 097	<b>Andelsnr:</b>	10

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 5 870**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	528
Avdrag	743
Felleskostnader - 1	4 599

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	130 542	Gjeld siste årsoppg.:	140 101
Klient ajourf. lån:	4 177 367,22	Klient gj. s. årsoppg.:	4 483 236

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12115245803, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 21.01.2026: 1 241 677

Andel av saldo: 38 802

Første termin/første avdrag: 30.03.2009 ( siste termin 30.09.2033 )

Lånenummer: 12130415987, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 21.01.2026: 2 935 691

Andel av saldo: 91 740

Første termin/første avdrag: 30.03.2015 ( siste termin 30.12.2039 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Christian Wetterstad

Adresse: Østagsløtt 10

Postnr/-sted: 1727 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 97601494

E-post: vestlia.borettslag.2024@gmail.com

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	36 884	Gjeld:	140 101	Andre inntekter:	1 503
		Utgifter:	8 169		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	8 500
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969

Gårds/bruksnr: 1/4174

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 5472

Årlig festeavgift: 4 530,00

Avg. reguleres: 01.07.2028

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 2 av 2

Vestlia Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	48/10
Blessomveien 2 B	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Jan Robbi Ugland Johansen
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 739 097		

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87373843
--------------	---------------------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.1969	Første innflytting:	01.04.1969	SSBnr:	H0102
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se ordensregler/parkeringsbestemmelser ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Det er venteliste på parkeringsplass i laget. Se ordensregler og parkeringsbestemmelser.

Annen informasjon:

# Egenerklæring

Blessomveien 2B, 1709 SARPSBORG

03 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Blessomveien 2B

### Postadresse

Blessomveien 2B

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

17.04.2024

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd fast fra overtakelse frem til sommeren 2025. Deretter sporadisk pga samboerskap.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

## Informasjon om selger

### Selger

Johansen, Jan Robbi Ugland

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

El-tilsyn avdekket jordingsfeil i stikkontakt stue. Utbedret av elektriker januar 2026.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet jording i stikkontakt stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

StrømElektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Ingen skade, kun aktivitet. Sanert/utbedret av Rentokil AS 25.08.2025. Ikke observert etter.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 78164621**

# Egenerklærings skjema


Name

Date

Johansen, Jan Robbi Ugland

2026-02-03

Identification

 **bankID** Johansen, Jan Robbi Ugland



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Johansen, Jan Robbi Ugland

03/02-2026  
11:46:45

BANKID



Adresse

**Blessomveien 2B, 1709 SARPSBORG**

Dato for energimerking  
**20.01.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-247910**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

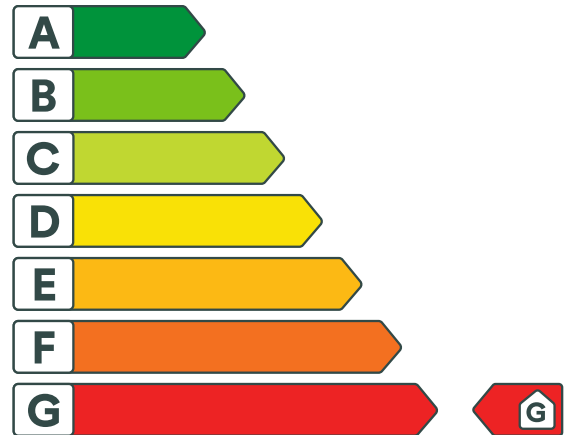
Bygningsnummer  
**342882**

Gårdsnummer  
**1**

Bruksnummer  
**4174**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0102**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1969**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**44,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**44,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**4**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**357,49 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**374,70 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**16 487 kWh**



## Blessomveien 2B, 1709 SARPSBORG



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

### For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:

Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

### For eierskifter uten forkjøpsrett:

Bestilling av eierskifte

### Borettslag med forkjøpsrett

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

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

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

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

*Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.*

**Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.**

I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

### Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist

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

### Overtakelse

Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

### Juridisk person

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

### Dyrehold

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

### Felleskostnader

Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til [sobbl@sobbl.no](mailto:sobbl@sobbl.no).

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

### Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

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

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

### Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!

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

### Oversikt over gebyr

- |   |             |                               |
|---|-------------|-------------------------------|
| • Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva.<br><i>Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd</i> | kr. 6.400,- | betales av selger             |
| • Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.  | kr. 6.900,- | betales av forkjøpsberettiget |
| • Eierskiftegebyr inkl. mva.<br><i>Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap</i>                                 | kr. 6.000,- | betales av selger             |
| • Medlemskap i SOBBL pr. andelseier<br><i>(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)</i>                        | kr. 550,-   | betales av kjøper/e           |
| • Hjemmeloverføring i aksjeeierboka   | kr. 545,-   | betales av kjøper             |
| • Notering av pant for boligaksjeleiligheter  | kr. 545,-   | betales av kjøper             |

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

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

### Spesielt om forhåndsavklaring:

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

### Spesielt om fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

#### **Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:**

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

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

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til [forkjop@sobbl.no](mailto:forkjop@sobbl.no).
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

## **Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader**

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.

NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

#### **Tilbyder:**

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

#### **Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:**

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

# Vestlia Borettslag

## Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsmelding for 2024

#### 3 Regnskap og revisors beretning for 2024

#### 4 Innkomne saker

#### 5 Godtgjøring til styret

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 1 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av tillitsmann til hver oppgang
- 6.6 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

25.03.2025

### Hilsen styret i Vestlia Borettslag

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

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av referent**

**1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**

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

**1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

## **2. Årsmelding for 2024**

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

## **4. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker

## **5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

## **6. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Ole Christian Wetterstad  
Styremedlem, Jan Fredrik Saxegaard  
Styremedlem, Martin Rene Bülow  
Varamedlem, Marianne Henriksen

### **6.1 Valg av styremedlem for 2 år**

Jan Fredrik Saxegaard er på valg

### **6.2 Valg av styremedlem for 1 år**

Martin Rene Bülow har flyttet fra borettslaget og går derfor ut av styret. Det må velges nytt styremedlem for hans restperiode som er fram til ordinær generalforsamling i 2026.

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Marianne Henriksen er på valg

### **6.4 Valg av valgkomite for 1 år**

Andreas Andy Olaussen og Ole Christian Wetterstad er på valg

### **6.5 Valg av tillitsmann til hver oppgang**

### **6.6 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Vestlia Borettslag.

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

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

### Viktig å vite om fullmakter:

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

# Årsmelding for Vestlia Borettslag for 2024

Vestlia Borettslag, org.nr. 948739097 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Vestlia Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 32 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

## Styret har bestått av

Styreleder, Ole Christian Wetterstad, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Jan Fredrik Saxegaard, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år  
Styremedlem, Martin Rene Bülow, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Marianne Henriksen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år

## Forretningsførsel og revisjon

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

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

## Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Styret har satt igang beskjæring av trær/busker på fellesområder.

Styret har byttet vaskemaskin i Blessomveien 4.

## Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret har behandlet diverse klager fra andelseiere.

## Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret jobber med å få inn løsninger og tilbud til å bygge ut flere elbil ladere.

Styret jobber med å få inn pris på å skifte ut callingannlegg i blokkene 2b, 4 og 6.

## 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 19.03.2025

## Resultatregnskap for Vestlia Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 666 944	1 516 416	1 667 100	1 748 900
Innkrevde kostnader finans		506 880	469 632	507 100	505 500
Innkrevde andre kostnader	1	9 343	10 663	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 183 167</b>	<b>1 996 711</b>	<b>2 174 200</b>	<b>2 254 400</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	2	67 000	67 000	71 000	69 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		9 447	9 447	10 200	9 800
Revisjonshonorar	4	4 750	4 625	4 900	4 900
Forretningsførerhonorar		90 374	88 746	90 500	92 300
Renhold		161 478	154 426	142 200	163 300
Drift og vedlikehold	5	190 488	156 851	265 000	235 800
TV/bredbånd		289 394	296 028	316 200	279 200
Forsikringer		121 915	113 165	126 700	142 600
Kommunale avgifter		377 976	311 451	369 400	447 800
Eiendomsskatt		96 434	96 434	96 400	96 400
Festeavgift		4 530	4 530	4 500	4 500
Kostnader strøm, energi		115 864	123 628	124 600	130 300
Andre driftskostnader	6	22 708	34 289	25 500	22 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 552 358</b>	<b>1 460 620</b>	<b>1 647 100</b>	<b>1 698 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>630 810</b>	<b>536 091</b>	<b>527 100</b>	<b>555 500</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		12 163	10 681	0	0
Renteinntekter		35 920	25 791	0	0
Rentekostnader		261 406	225 676	259 700	244 200
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-213 323</b>	<b>-189 204</b>	<b>-259 700</b>	<b>-244 200</b>
<b>Resultat</b>		<b>417 486</b>	<b>346 887</b>	<b>267 400</b>	<b>311 300</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		417 486	346 887	0	0

## Balanse for Vestlia Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	1 921 429	1 921 429
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 921 429</b>	<b>1 921 429</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		7 771	59 683
Andre fordringer	8	438 477	447 163
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		903 892	644 511
Konto for skattetrekk-bundne midler		17	17
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 350 158</b>	<b>1 151 375</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 271 587</b>	<b>3 072 804</b>

## Balanse for Vestlia Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		-1 612 792	-2 030 278
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9, 10</b>	<b>-1 609 592</b>	<b>-2 027 078</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	4 437 936	4 681 625
Borettsinnskudd	12	272 000	272 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 709 936</b>	<b>4 953 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		169 860	144 159
Påløpte renter		1 382	2 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 243</b>	<b>146 257</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 881 179</b>	<b>5 099 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 271 587</b>	<b>3 072 804</b>

Vestlia Borettslag

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

\_\_\_\_\_  
Ole Christian Wetterstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Martin Rene Bülow  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Fredrik Saxegaard  
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. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

## Disponible midler

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

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

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>1 005 118</b>	<b>904 545</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	417 486	346 887
Avdrag lån	-243 689	-246 314
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>173 797</b>	<b>100 574</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 178 915</b>	<b>1 005 118</b>
Omløpsmidler	1 350 158	1 151 375
Kortsiktig gjeld	-171 243	-146 257
<b>Disponible midler</b>	<b>1 178 915</b>	<b>1 005 118</b>

## Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3607 Elbil lading	9 343	10 663
<b>Sum</b>	<b>9 343</b>	<b>10 663</b>

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

## Note 3 - Ansatte og OTP

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

## Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	58 400	62 457
6601 Vedlikehold heis	20 663	18 585
6603 Vedlikehold uteområde	111 425	75 809
<b>Sum</b>	<b>190 488</b>	<b>156 851</b>

Vedlikehold bygning: Serviceavtale skadedyr, service varmpumper, rep. callinganlegg, tint frosne rør, filtersett og rørarbeid.

Vedlikehold heis: Serviceavtale, abonnement heisalarm og securitas alarmmottak.

Vedlikehold uteområde: Snømåking, strøing, feiing og vedlikehold grøntarealer.

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 750	1 000
6490 Leie Container	0	3 837
6500 Verktøy og redskap	0	4 965
6540 Kontorutstyr	0	1 690
6545 Datautstyr	0	1 653
6550 Driftsmateriell	0	2 856
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 423	2 390
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 884	1 927
7771 Diverse purregebyr og renter	-28	0
7790 Andre driftskostnader	819	1 732
7797 Alarmoverføring	10 860	10 364
<b>Sum</b>	<b>22 708</b>	<b>34 289</b>

Konto 7790: Varslingsbrev og porto.

## Note 7 - Bygninger

Anskaffet år: 1969

<b>Kostpris</b>	<b>1 921 429</b>
-----------------	------------------

Tomt gnr. 1 bnr. 4174 ble leiet i 1969 av Sarpsborg Kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

## Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	438 477	447 163
<b>Sum</b>	<b>438 477</b>	<b>447 163</b>

## Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 027 078	-2 373 966
Årets resultat	417 486	346 887
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>-1 609 592</b>	<b>-2 027 078</b>

## Note 10 - 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 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12130415987	12115245803
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2008
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 197 567	1 484 059
Avdrag i perioden:	126 354	117 335
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 071 213</b>	<b>1 366 724</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	138 686	4 437 952

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 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1969 kr 272 000.

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

## Resultat og balanse med noter for Vestlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vestlia Borettslag**

Styreleder	Ole Christian Wetterstad (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Martin Rene Bülow (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Jan Fredrik Saxegaard (sign.)	28.02.2025



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Vestlia Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlia Borettslag som viser et overskudd på kr 417 486. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### *Grunnlag for konklusjonen*

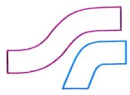
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante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

#### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor

# Blessomveien 2B

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Kurland Linje 13	5 min 0.5 km
Sarpborg stasjon Linje RE20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

## Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Childrens Intern. School Sarpborg (1... 268 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	21 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	11 min 8.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

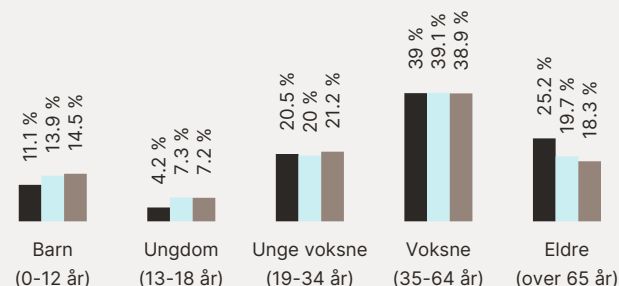


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 83/100



Naboskapet  
Høflige 60/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	7 min 0.7 km
Sarpborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1.2 km


## Dagligvare


Coop Extra Kurland	10 min
Kiwi Kurland PostNord	13 min 1.2 km

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100

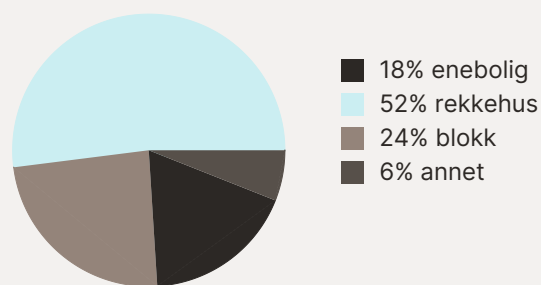
 Støynivået  
Lite støynivå 95/100

 Trafikk  
Lite trafikk 87/100





## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Kurland skole        | 8 min    |
| Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt...  | 0.7 km  |
|  Sarpsborg fotballk | 8 min  |
| Ballspill, fotball   | 0.8 km  |
|  SATS Tunejordet    | 4 min  |
|  SATS Sarpsborg     | 5 min  |

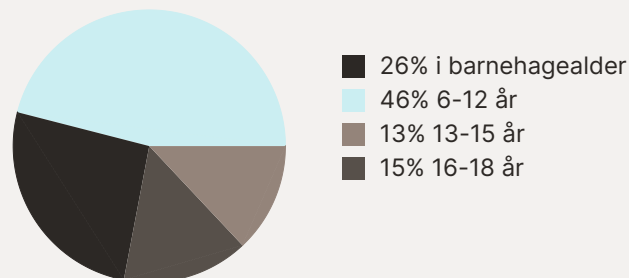
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Lande Senter       | 17 min  |
|  Boots apotek Lande | 17 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

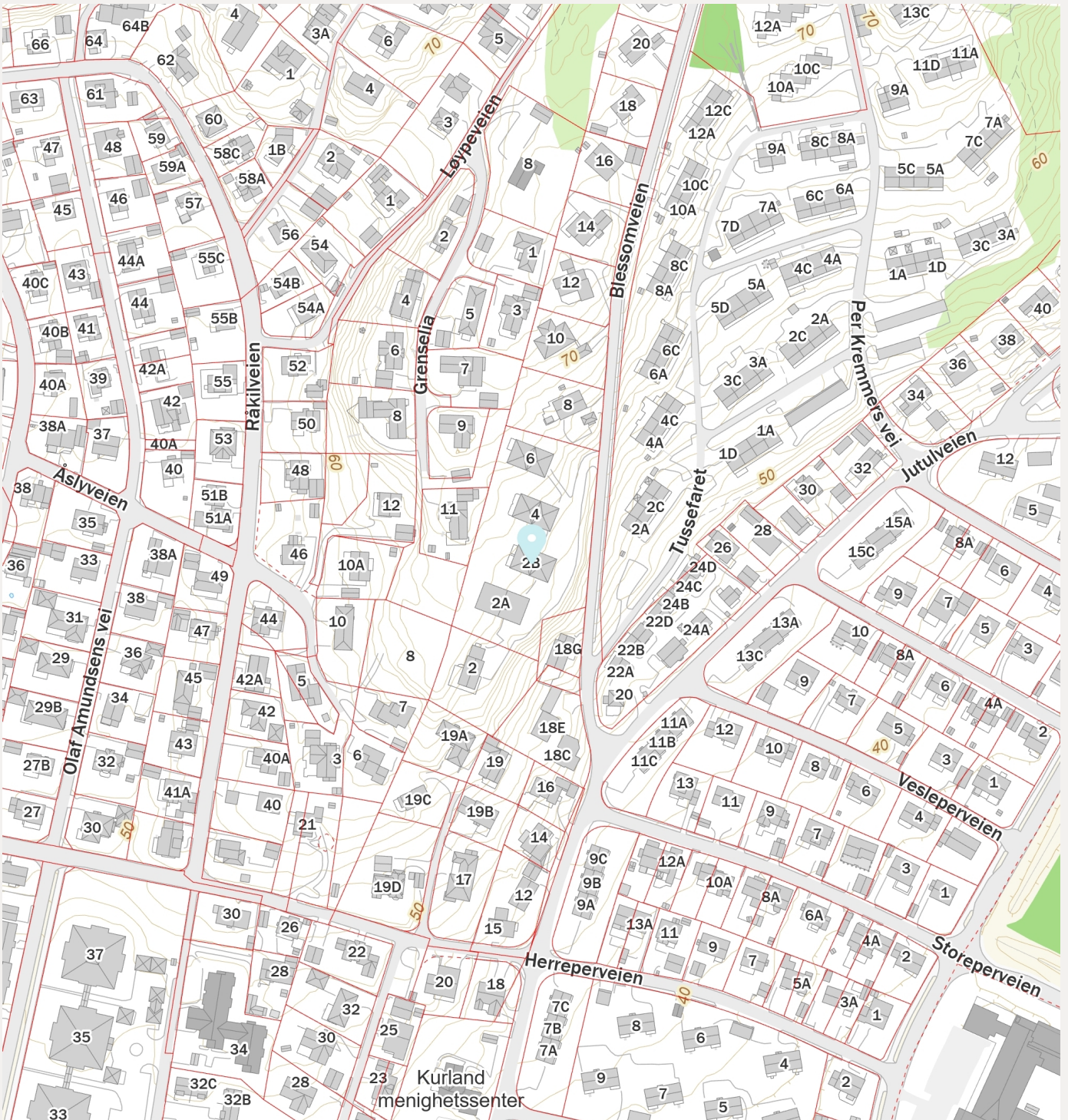
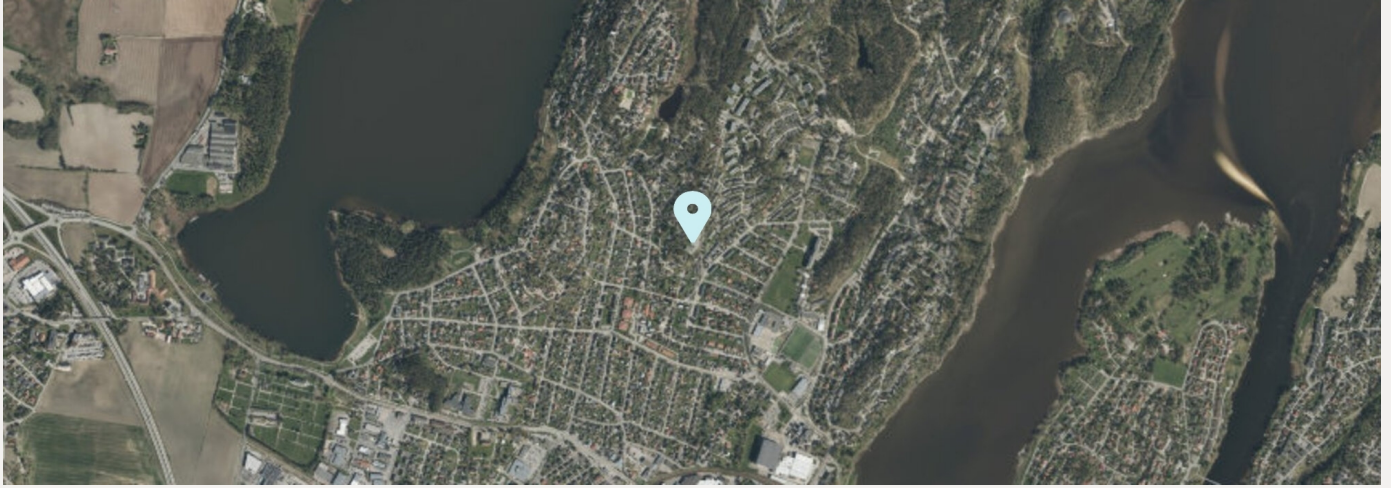


0% 57%

-  Vestlia/Skogbrynet
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

## Sivilstand

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



Eiendom	3105 1/4174		
Utskriftsdato	20.01.2026	Antall datasett	17

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

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

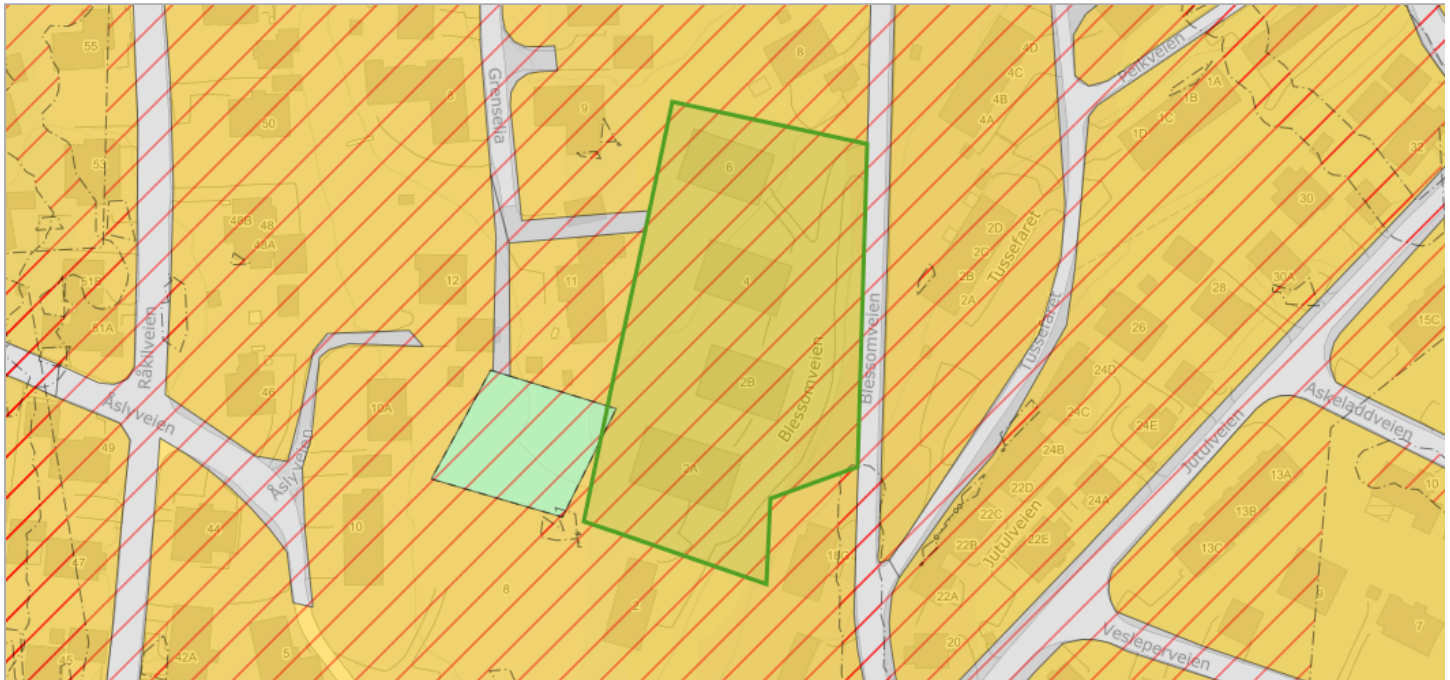
#### 4 Berørte datasett

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

#### 13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare Flomfare
KpStøySone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

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

### Bestemmelseområde

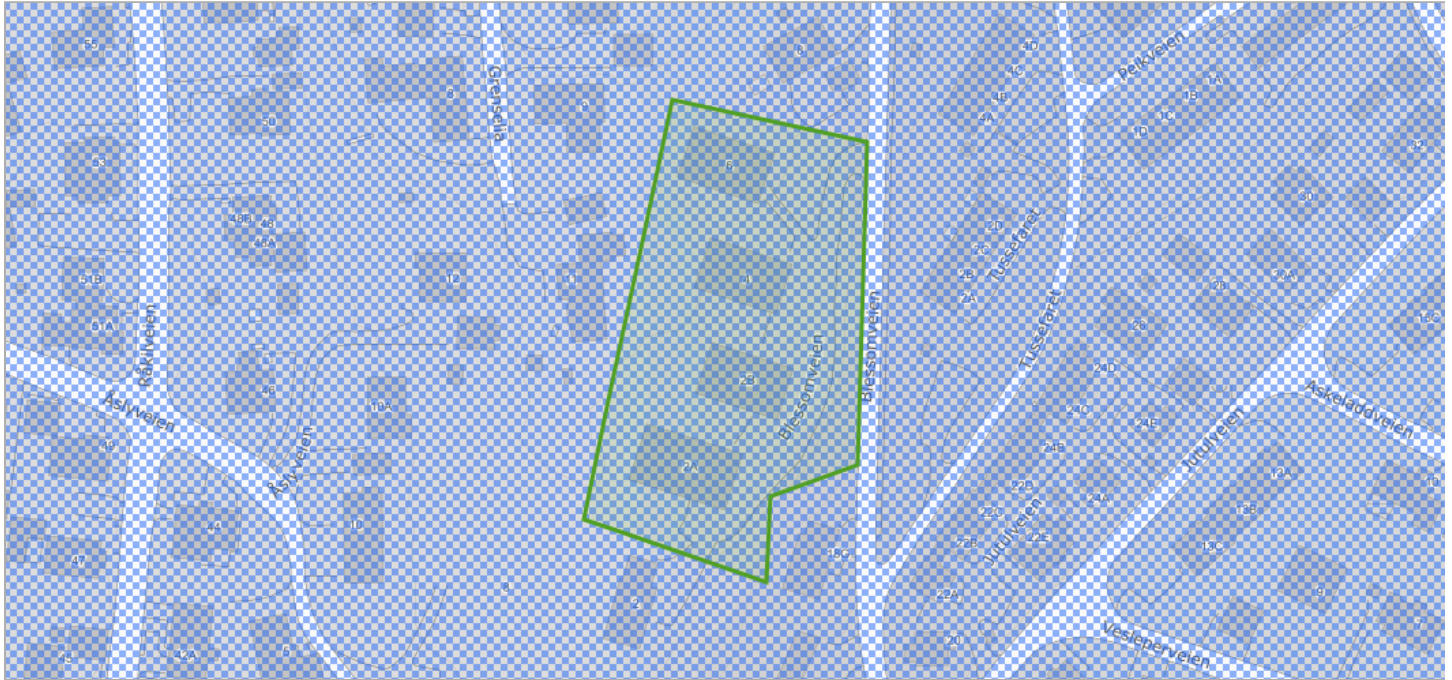
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone
(320) Flomfare	H320_aktighet overvann

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

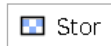
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



### 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



### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

## Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

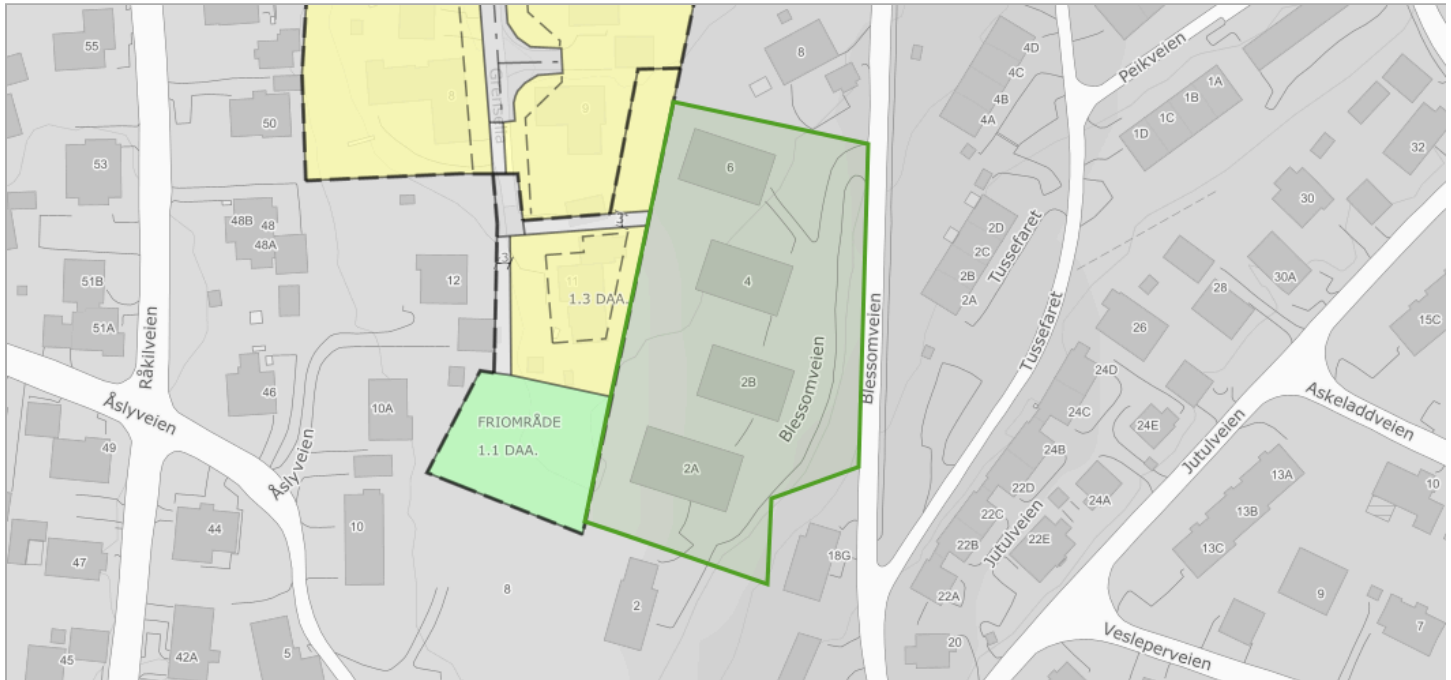
Plan foreslått opphevet

### Objekter

Planid	Plannavn
23012	Kurland, nabolag E

# REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



## Om datasettet

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

## Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Anlegg lek
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Gang sykkelveg
RpOmråde	Boliger med tilhørende anlegg
RpFormålGrense	Planområde
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	RpFormålGrense
RpPåskrift	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
	Feltnavn
	Areal
	Bredde
	Udefinert

## Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23036	Grenselia syd	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=23036">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=23036)</a>

## Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Boliger	(110) Boliger	-	2
Anlegg for lek	(430) Anlegg for lek	-	1
Gang- / sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	1



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4174	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blessomveien 2B, 1709 SARPSBORG								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	10.10.2024						
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>5 464 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>BestemmelseOmrådenavn</td><td>BS_Lav-moderat foretting</td></tr><tr><td>KPBestemmelseHjemmel</td><td>byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td></tr></table>	Delareal	5 464 m <sup>2</sup>	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	5 464 m <sup>2</sup>						
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting						
KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>5 472 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H310_kartlagt kvikkleiresone</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Ras- og skredfare</td></tr></table>	Delareal	5 472 m <sup>2</sup>	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	5 472 m <sup>2</sup>						
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone						
KPFare	Ras- og skredfare						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>2 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H320_aktsomhet overvann</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Flomfare</td></tr></table>	Delareal	2 m <sup>2</sup>	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann	KPFare	Flomfare
Delareal	2 m <sup>2</sup>						
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann						
KPFare	Flomfare						

---

**Delareal** 8 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Friområde,Nåværende

---

**Delareal** 5 464 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	23036
<b>Navn</b>	Grenselia syd
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.12.1987
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1434/2336.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1434/2336.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Anlegg for lek <b>Feltnavn</b> Anlegg for lek
	<b>Delareal</b> 11 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> Boliger

---

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlia Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Håvard Bøe

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Håvard Bøe

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 4

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 4

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 2

Fra SOBBL: Håvard Bøe

**Vedtak:**

Godkjent

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Jan Fredrik Saxegaard og Alexander Gjermundsen

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

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

**Vedtak:**

Regnskapet for 2024 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 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 29.700 til styreleder Ole Christian Wetterstad og kr. 20.000 hver til styremedlemmene Jan Fredrik Saxegaard og Martin Rene Bülow.

**Vedtak:**

Som forslag.

I tillegg honoreres tillitsvalgt i hver oppgang med kr. 1.000.

Jan Fredrik Saxegaard, Marianne Henriksen, Martin Herridsleff og Alexander Gjermundsen.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av styremedlem for 2 år**

Jan Fredrik Saxegaard er på valg

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Jan Fredrik Saxegaard

Andre forslag: Ingen

**Vedtak:**

Jan Fredrik Saxegaard ble valgt

#### **6.2 Valg av styremedlem for 1 år**

Martin Rene Bülow har flyttet fra borettslaget og går derfor ut av styret. Det må velges nytt styremedlem for hans restperiode som er fram til ordinær generalforsamling i 2026.

Valgkomiteens innstilling: Tonje Akerholt

Andre forslag: Marianne Henriksen

**Vedtak:**

Marianne Henriksen fikk 3 stemmer og ble valgt.  
Tonje Akerholt fikk 1 stemme.

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Marianne Henriksen er på valg

Valgkomiteens innstilling: Tonje Akerholt

Andre forslag: Ingen

#### **Vedtak:**

Tonje Akerholt ble valgt

### **6.4 Valg av valgkomite for 1 år**

Andreas Andy Olaussen og Ole Christian Wetterstad er på valg

#### **Vedtak:**

Jan Fredrik Saxegaard og Marianne Henriksen ble valgt

### **6.5 Valg av tillitsmann til hver oppgang**

#### **Vedtak:**

2 A: Jan Fredrik Saxegaard

2 B: Marianne Henriksen

4: Martin Harridsleff

6: Alexander Gjermundsen

### **6.6 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

#### **Vedtak:**

Delegat: Marianne Henriksen

Varadelegat: Jan Fredrik Saxegaard

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

**Sarpsborg, 09.04.2025**

Håvard Bøe, møteleder (sign.)

Jan Fr. Saxegaard, protokollvitne (sign.)

Alexander Gjermundsen, protokollvitne (sign.)



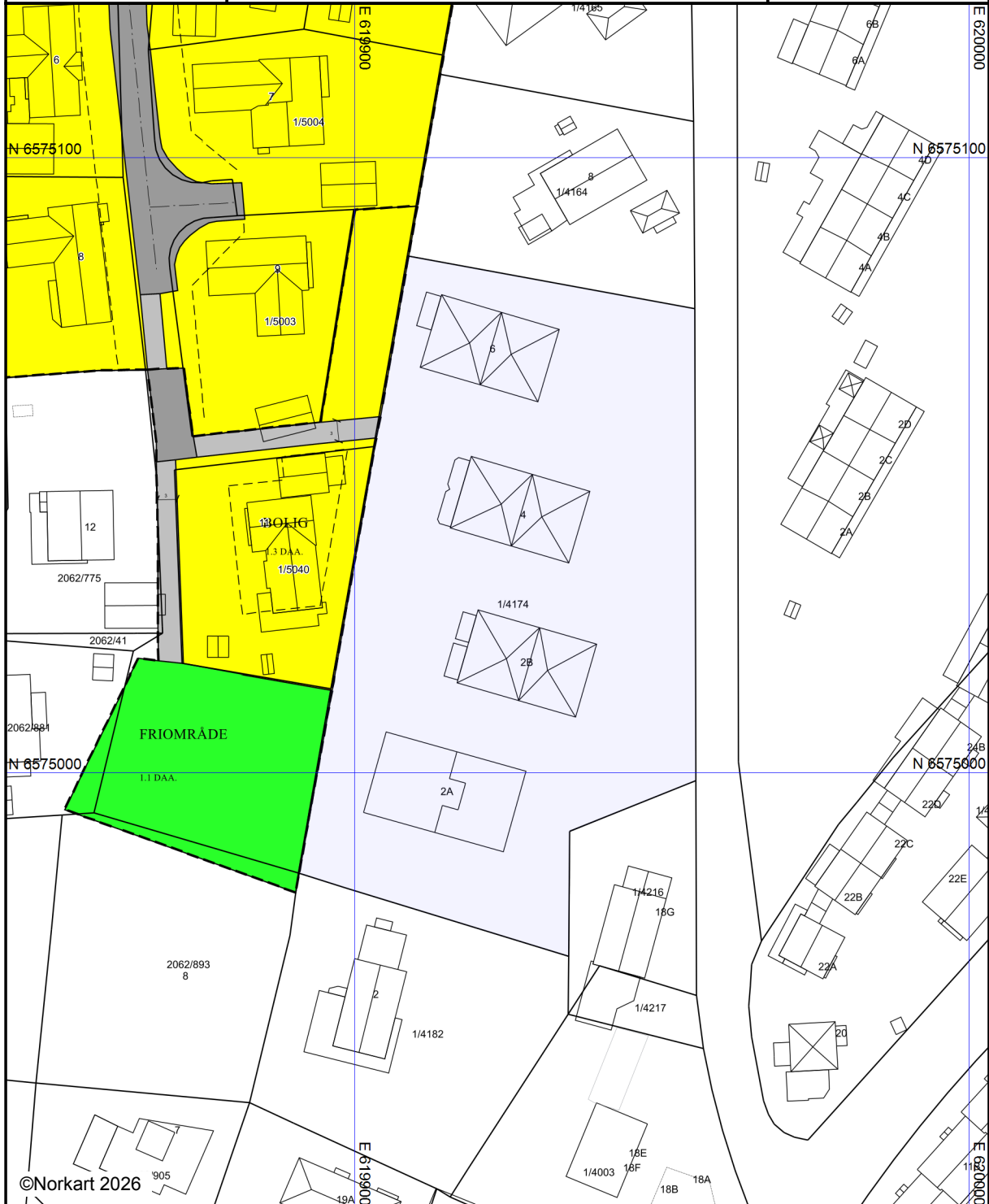
Sarsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4174  
Adresse: Blessomveien 2B  
Utskriftsdato: 20.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026


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 §*  
 Område for boliger med tilhørende anlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*  
 Kjøreveg  
 Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*  
 Anlegg for lek

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje


 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Blessumveien 2 B, 1709 SARPSBORG  SARPSBORG kommune

# gnr. 1, bnr. 4174

# Andelsnummer 10

## Markedsverdi

**1 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1921

Referansenummer: ZC3227

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

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

# WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, 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. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

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



## Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovlighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### 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 straktiltak 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

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: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Til leiligheten er det en nyere brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og i stuen er det en balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2014.

Fra stuen er det utgang til en dels overbygd veranda oppført av trykkimpregnerte trematerialer.

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter på antatt fjell/steinfylling, og grunnmuren er oppført av betong med sparestein.

Yttervegger og delevegger mellom leilighetene er oppført av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene kledd med overflatebehandlet trepanel.

Ytterveggene ble kledd om og etterisolert i regi av borettslaget i 2014.

Blokka har flatt yttertak antagelig tekket med papp/folie. Tekkingen er ikke inspisert av takstmann.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasje skiller er av trebjelkelag.

Det er felles trappegang med trapper i trekonstruksjoner belagt med banebelegg, og rekkverk i stålkonstruksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles

trappeoppgang.

Eldre sikringsskap hvor hovedsikringer har skrusikringer, mens resterende har automatsikringer.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	46 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

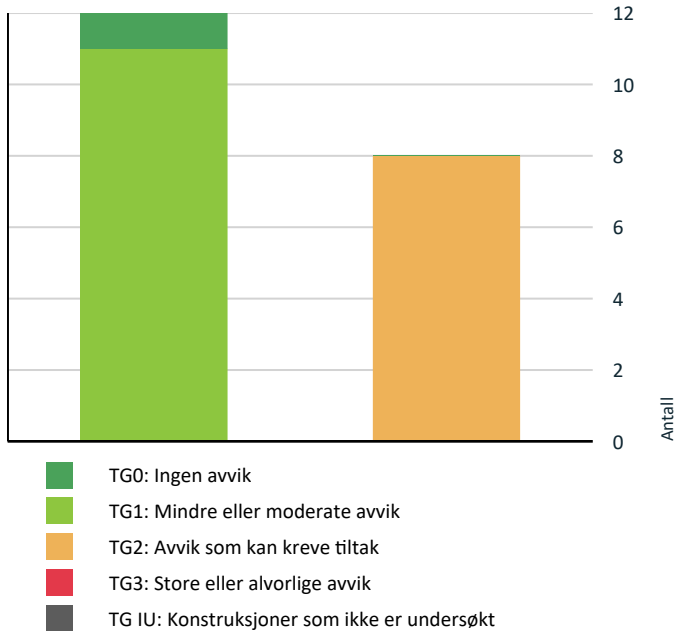
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1968

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Dører

Til leiligheten er det en nyere brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og i stuen er det en balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2014.

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

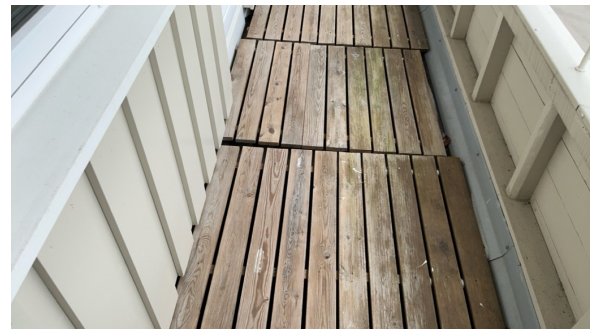
Fra stuen er det utgang til en dels overbygd veranda oppført av trykkimpregnerte trematerialer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



### TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter på antatt fjell/steinfylling, og grunnmuren er oppført av betong med sparestein. Yttervegger og delevegger mellom leilighetene er oppført av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene kledd med overflatebehandlet trepanel. Ytterveggene ble kledd om og etterisolert i regi av borettslaget i 2014. Blokkas har flatt yttertak antagelig teknet med papp/folie. Tekkingen er ikke inspisert av takstmann.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

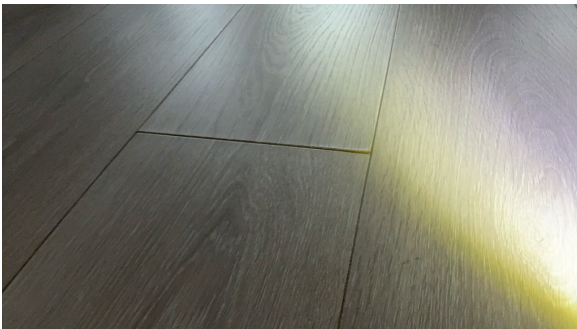
## Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. 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

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Liten topp i en skjøt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Innvendige trapper

Det er felles trappegang med trapper i trekonstruksjoner belagt med banebelegg, og rekkverk i stålkonstruksjon. Trappegangen har blitt pusset opp i regi av borettslaget.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.



Taklist bør pusses og males med våtromsmaling.



Stedvis sprekker og avflassing i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke tilgang for å kontrollere om det er ført membran opp bak terskellist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om forhøyning under dør er vanntett slik at den sikrer mot lekkasjer til tilstøtende rom.

Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker.

Det er ikke godt tettet ved alle rørgjennomføringer i vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagkyndig for å avklare membranløsning, tetting ved rørgjennomføringer og vanntetthet ved dørterskel. Eventuelle avvik bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Selger opplyser: Det er registrert mindre lekkasje i kabinett. Selger har opplyst at lekkasjen er forsøkt utbedret ved tetting med silikon. Effekten av dette tiltaket er ikke kontrollert av takstmann.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

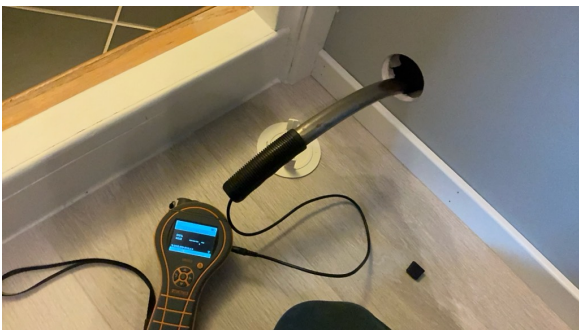
#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke på badet fungerer ved test på befarings.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.



## ⚠ TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Eldre sikringskap hvor hovedsikringer har skrusikringer, mens resterende har automatsikringer. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

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)?

# Tilstandsrapport

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 inntakssikring og videre.  
**1969**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. 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?  
**Ja**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

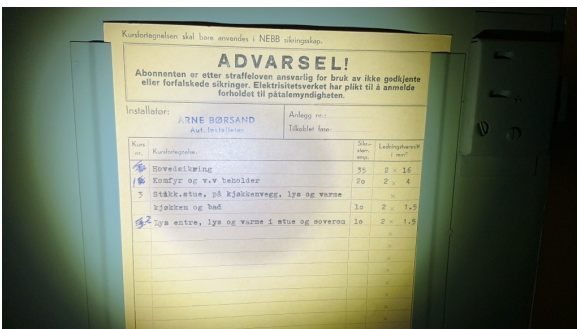
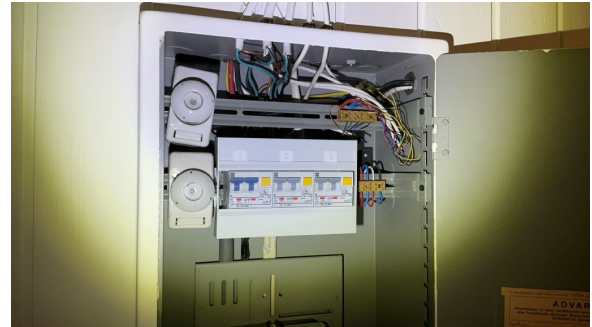
## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 Det foreligger ikke samsvarserklæringer for utførte arbeider eller endringer på det elektriske anlegget. For arbeider utført etter 1.1.1999 skal slik dokumentasjon normalt foreligge, som bekreftelse på at arbeidene er utført av registrert installatør og i henhold til gjeldende regelverk.**

# Tilstandsrapport



Det er mangelfull festing av kabel ved kjøkken.



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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m<sup>2</sup>/44 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>2 000 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	36 884
Frdrag for andel felles gjeld	-	130 542
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>1 900 000</b>

## Markedsvurdering

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.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	70 440
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>75 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 850 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	150 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

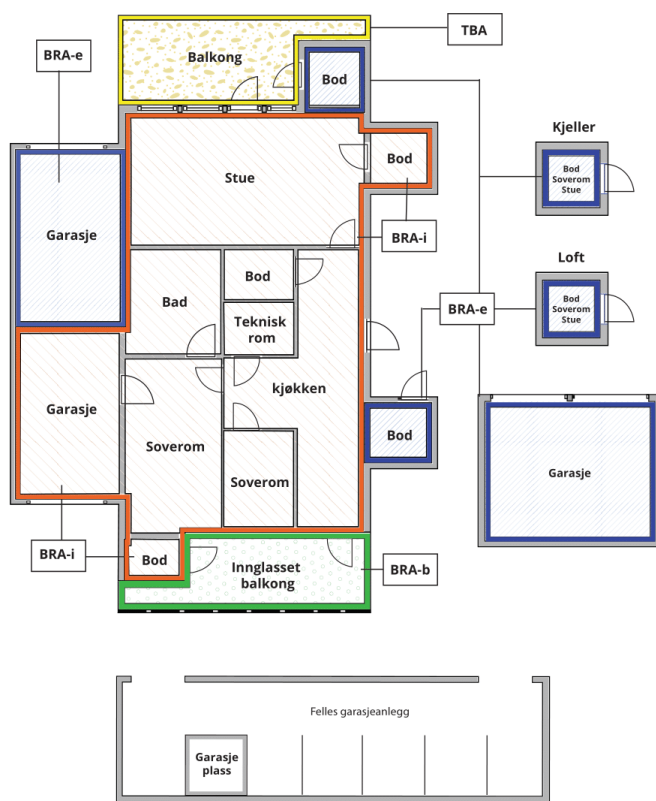
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelle inndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	44			44	6
Boder i underetasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>44</b>	<b>2</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Boder i underetasje		Bod, bod 2	

### Kommentar

Det er felles vaskerom i underetasje.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Jan Robbi Ugland Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4174		0	5472.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Blessomveien 2 B

### Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Vestlia Borettslag

### Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører. For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, regulering av festeavgift etc, er det viktig å sette seg godt inn i festekontrakten.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLIA BORETTSLAG	948739097		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Johansen Jan Robbi Ugland

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	100	8 500	36 884    31.12.2024	130 542    21.01.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vestlia Borettslag ligger på Kurland i Sarpsborg kommune og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området som foruten består av borettslagets egne lavblokker, består av både eneboliger og rekkehus. Herfra er det gangavstand til barnehage, skole, butikk, idrettsanlegg og bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum. Det er kort vei til Sarpsborgmarka med fine turområder og egen lysløype. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2 km.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

### Om tomten

Tomten som er skrående mot øst, er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revkirent 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/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør 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 takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

### Parkering

Det er biloppstillingsplasser utenfor blokkene. Tildeling av biloppstillingsplass tildeles etter venteliste. Borettslaget har også felles parkeringsplasser for gjester.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/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. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.