

aktiv.



Skogbrynet 31C, 1709 SARPSBORG

**Pen 2-roms andelsleilighet med
populær beliggenhet | Balkong
med morgensol | Høy 1. etasje**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 456 582,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 107 972,-
Felleskostn.: Kr 5 519,-
Selger: Marianne Hermansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 25772.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 4210
Andelsnr.: 96
Oppdragsnr.: 1111260055

Pen 2-roms andelsleilighet med populær beliggenhet

Velkommen til en pen 2-roms andelsleilighet som vil appellere til både førstegangskjøpere og de som ønsker å kjøpe seg ned i størrelse. Den sentrale, men likevel tilbaketrukkne beliggenheten er bare ett av flere trekk som gjør denne leiligheten attraktiv. Leiligheten, som ligger i en høy 1. etasje, imponerer med sin arealeffektive og gjennomtenkte planløsning. Standarden er jevnt over normalt god og den gjennomgående planløsningen bidrar til å skape en luftig atmosfære som man virkelig kan trives i.

Alt i alt er dette en leilighet som tilbyr både komfort og funksjonalitet, og som har alle forutsetninger for å bli et flott hjem for sine fremtidige beboere.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	209
Budskjema	218

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 5 kvm Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

25772.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt.

Fellesarealene er velholdte og pent opparbeidet med grøntarealer, busker, bed og trær.

Det er asfalterte gangveier og parkeringsarealer. Lekeplass med lekestativer. Felles

uteplass med bord.

Regulering av festeavgift

Eiendommen ligger på felles festetomt.

Grunneier: Sarpsborg kommune

Festeavgiften betales gjennom fellesutgiftene og er per dags dato kr. 21.322 per år.

Neste regulering er 29.09.2032.

Festeavgiften er inkludert i felleskostnader.

Festeavtale er vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og populært boligområde på toppen av Kurland. Marka ligger som nærmeste nabo til Åsly borettslag og byr på lysløype og flotte turområder. Appelsintoppen med utsiktstårn og gapahuker er bl.a. et av turtipsene vi varmt kan anbefale. Fra leiligheten er det også kort vei til barnehager, skole, idrettsanlegg, butikker, serveringssteder og ulike servicetilbud på Kurland.

Avstand til Sarpsborg sentrum er ca. 3 km, og det er bussforbindelser med bussholdeplass rett på nedsiden av borettslagets eiendom.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk som opprinnelig ble oppført i 1976.

Fundamentet består av sålefundamenter i betong.

Grunnmuren er en ringmur i betong.

Bygningens konstruksjon består av betong, tegl, lettklinkerblokker og lett bindingsverk på støpte dekker.

Takverket er i tre og er teknet med zarnafil eller papp.

Etasjeskillerne er av betong.

Vinduene har rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2020, med utvendig vedlikeholdsfritt beslag. Ytterdøren er i tre og er fra 2020. Balkongdøren er i tre med et stort glassfelt med isolerglass fra 2020, og har utvendig vedlikeholdsfritt beslag.

Fra stuen er det adkomst til en balkong.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet har ikke eget sluk, men avløp ledes rett i egen felles sjakt for alle enheter.

Våtrommet ble rehabilitert som et felles prosjekt i regi av borettslaget i 2004 med en løsning uten eget sluk. Dette avviker dagens standard og ny avhendingslov. Takstmannen antar det vil være vanskelig å gjøre om på løsningen da alle våtrom «snakker» sammen i og med at det er felles sjakt for avløp. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Gulvet har belegg. Rommet har ikke eget sluk. Samlet vurdering under «Sluk, membran og tettesjikt»

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da det er utenpåliggende røropplegg samt at vannuttak ligger mot naboseksjon

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.05.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Pakning til toalett er byttet etter at den gamle pakningen begynte å lekke

litt.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Det er koblet downlights og høyttaleranlegg i nedforet himling. Avtrekksvifte på vegg samt brytere til lys og vifte. Egeninnsats Baderomsplater (berry alloc) montert på eksisterende vegg. Gulv. Selvklebende vinylflis til eksisterende gulvbelegg.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Faglært, Bravida, 2015

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i egenerklæring da jeg kjøpte: Vannlekkasje rør fra dusj til overgang soilrør.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Faglært, Utne elektro og Nettel, 2025

Beskrivelse: Stikkontakt på kjøkkenet manglet jording, samt feil stilling på tv/internett uttak.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært, Bravida, 2017; Faglært, Usikker, 2020; Ufaglært, 2017

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Avtrekksvifte på bad år ca år 2017. Nytt sikringsskap i regi av borettslaget. Taklamper på soverom, kjøkken og entré. Byttet stikkontakter og brytere soverom, kjøkken, stue og entré.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Måling er gjennomført i regi av borettslaget. Det ble funnet noe utslag i underetasjen og det ble installert radonvifte i noen av blokkene.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Det er gjennomført tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Faglært, Consem, 2015

Beskrivelse: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Etterisolering av vegger, bytte av vinduer, kledning, inngangsdør, balkongdør, nytt rekkverk og ny membran på balkong.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 46 kvm: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod i fellesareal:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

I Skogbrynet 31 C i Sarpsborg ligger en pen 2-roms andelsleilighet som vil appellere til både førstegangskjøpere og de som ønsker å kjøpe seg ned i størrelse. Boligen ligger i Åsly borettslag som er populært og velfungerende borettslag. Den sentrale, men likevel tilbaketrukne beliggenheten er bare ett av flere trekk som gjør denne leiligheten attraktiv.

Leiligheten, som ligger i en høy 1. etasje, imponerer med sin arealeffektive og gjennomtenkte planløsning. Standarden er jevnt over normalt god og den gjennomgående planløsningen bidrar til å skape en luftig atmosfære som man virkelig kan trives i.

Når du entrer leiligheten via det felles inngangspartiet, møtes du av en innbydende entré. Her er det plass til yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og velorganisert førsteinntrykk. Til høyre finner du stuen, som er romslig nok til å huse både sofagruppe og spisebord. Stuen har også utgang til en overbygd balkong på cirka 8 kvadratmeter. Her kan man nyte frisk luft og utsikten mot det naturskjønne området nedenfor.

Badet, som ligger rett frem for entreen, er pent innredet med en servant med underskap, overskap med speilfronter, skap, vegg hengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har blant annet downlights og høytaleranlegg i nedforet himling, baderomsplater som er montert på eksisterende vegg og selvklebende vinylflis er lagt på eksisterende gulvbelegg. Til venstre for entreen finner du soverommet, komplett med garderobeskap og kjøkkenet fra cirka 2004, som ble oppgradert i 2014 med nye fronter, benkeplate og hvitevarer. Kjøkkenet har et moderne utseende med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøll/fryseskap.

Alt i alt er dette en leilighet som tilbyr både komfort og funksjonalitet, og som har alle forutsetninger for å bli et flott hjem for sine fremtidige beboere.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2004, som ble modernisert/fornytt i ca. 2014. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert, og det er et frittstående kjøll/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerom fra 2004, oppgradert som et felles prosjekt i regi av borettslaget. Forrige eier moderniserte vegger og monterte nyere innredning og garnityr. Rommet har flisimiterte plater på vegger, slettmalt tak og belegg på gulvet. Det er ikke eget sluk i rommet, men avløp ledes rett i en felles sjakt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Pakning til toalettet er nylig byttet i regi av borettslaget. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Overflater av laminat og belegg.

Vegger: Veggoverflater av slettmalte plater, flisimiterte plater og malt mdf panel.

Himling: Slettmalte plater i tak.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern (i felles sjakt).
- Sikringsskap med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Pakning til toalettet ble byttet i regi av borettslaget i 2026.

2025:

- Utne elektro og Nettel utbedret en jordingsfeil samt en feil med uttak til TV/internett i 2025.

2020:

- Ny innmat i sikringsskap i 2020 i regi av borettslaget.

2004:

- Bad/vaskerom fra 2004 i følge forrige salg.
- Kjøkkeninnredning fra 2004, modernisert/fornytt i ca. 2014.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Etablering av masternøkkel i brannnøkkelsafer

2025:

- I løpet av året er det gjennomført og igangsatt flere viktige tiltak i borettslaget. Det er arbeidet med prosjekt for nytt brannalarmanlegg og nødlys i alle blokker, i samsvar med branntekniske krav som fremgår av gjeldende rapport. Videre er det etablert nye fartshumper, samt utbedret eksisterende, for å bedre trafiksikkerheten på området, slik generalforsamlingen besluttet.
- Det er også gjennomført utbedringer knyttet til radon, herunder arbeid med radonbrønner og vifter etter påviste forhøyede verdier.
- I blokk 40 er det iverksatt skadedyrbekjempelse mot skjeggkre i samarbeid med Pelias.
- For å motvirke feil trykkforhold og luktproblemer er det installert mekanisk avtrekk i en sjakt i 31C.
- I tillegg er det satt opp mer skilting i området knyttet til parkering, samt utført løpende generelt vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer.

2024:

- Bytte av varmtvannstanker for alle blokker
- Reparasjon og utbedring av ventilasjon for blokkene 31, 33 og 35
- Satt inn mekanisk avtrekk i en sjakt på 37B for å motvirke feil trykk og kloakklukt
- Utbedring av avvik etter elkontroll
- Utbedring av avvik etter brannteknisk kontroll
- Utbedring av vannlekasjer i flere leiligheter.
- Generelt vedlikehold
- Refinansiert lånet borettslaget hadde hos DNB til Handelsbanken
- Radonmåling som startet i januar.

2020:

- Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2020.

- Ytterdør i tre fra 2020.
- Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2020.

Parkering

Borettslaget har utvendige parkeringsplasser og noen garasjeplasser. Disse tildeles etter henvendelse/søknad til styre basert på beboernes ansiennitet.

- Alle borettslavere med bil(er) skal ha egen betalt plass for hver bil og det er ikke tillatt å parkere på gjeste parkering for de som bor i borettslaget. Unntak for kortvarig opphold på dagtid hvis det er ledig plass.
- Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene.
- Foran inngangene er det kun tillatt med kort stopp for av og pålessing eller av/påstigning.
- Husk også å påse at besøkende ikke parkerer inne på området.
- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 3221418

Radonmåling

Radonmåling ble utført av borettslaget i 2024/2025. Det ble påvist noe radon i underetasjen, og radonvifte ble installert. Måling i leilighetene i høy 1. etasje viste ifølge eier ikke høye verdier, og ny kontrollmåling pågår. Konferer styret for resultat av nye målinger.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

456 582 (Andel av fellesgjeld)

2 106 582 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 107 972 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 116 872 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 119 672 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 472 315 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 889 258 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Kostnad for Medlemskap i SOBBL kommer i tillegg dersom kjøper ikke

allerede er medlem. Dette koster: (Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 519 kr i måneden.
- Felleskostnader: 1 878 kr i måneden.
- Renter: 2 844 kr i måneden.
- Avdrag: 797 kr i måneden.
- Eventuell leie av parkeringsplass eller garasjeplass kommer i tillegg.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, varmtvann, grunnpakke tv og internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter inkl, eiendomsskatt, festeavgift, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 519

Andel Fellesgjeld

Kr 456 582

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 48 067

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsly Borettslag

Organisasjonsnummer

954534618

Andelsnummer

96

Om borettslaget

Åsly borettslag er et borettslag i Sarpsborg kommune som består av 128 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 954534618.

Forretningsfører for selskapet er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Laget har et rør system hvor det ikke er sluk i leilighetene. I stedet er det sensorer som styrer vann tilførselen og det er et lukket sluk system. Det er viktig av det kun benyttes autorisert rørlegger når det skal gjøres endringer på bad, kjøkken eller vaskerom. Laget bruker Bravida i Fredrikstad og disse kan kontaktes for tilbud. Andre rørleggere kan også gjøre jobben. Ved oppussing må det vises forsiktighet når det utføres jobb i nærheten av rør sjakter.

Vedtatte saker fra 2025 og 2026:

- Det ble vedtatt tillegg til ordensreglene, blant annet om at leiligheten ikke må benyttes slik at det oppstår ubehageligheter, ansvar for skader barn påfører, at trapper og ganger ikke skal brukes som oppholdssted, regler for borttauing ved brudd på parkeringsregler, og regler for bruk av fast strøm i garasje/uteplass.
- Det ble vedtatt endringer i ordensreglene om høyrøstet tale i trappeoppganger og at inngangsdører skal være låst døgnet rundt.
- Det ble vedtatt forbud mot å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene.
- Det ble vedtatt en prøveperiode på ett år hvor panelovner ved inngangspartiet er avslått for å redusere strømkostnaden.
- Styret fikk fullmakt til å sette opp ekstra fartshumpere.
- Det ble vedtatt et nytt punkt i vedtektene (5-1.8) som presiserer at andelseier selv dekker egenandelen ved skader som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt, i den grad borettslagets forsikring kan benyttes.
- Forslag om etablering av IN-ordning ble ikke godkjent.
- Generalforsamlingen godkjente bestilling av 5 masternøkler med tilgang til samtlige leiligheter, som skal plasseres i eksisterende brannnøkkelsafer og kun være tilgjengelige for brannvesenet ved utrykning.

- Det ble vedtatt endring av ordensreglene for parkering og kjøring for å presisere at regelen også gjelder andelseiere, leietakere og personer som oppholder seg i boligene over lengre tid med karakter av boforhold.
- Generalforsamlingen vedtok endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) om at styret skal bestå av en styreleder og minst to, høyst fem, andre medlemmer, med minst ett varamedlem.
- Generalforsamlingen vedtok å innføre ny § 6-4 i vedtektene som presiserer vesentlig mislighold.

Pågående saker fra årsrapport 2026 og 2025.

- Videre utbedring av avvik fra brannteknisk kontroll, hvor det installeres brannanlegg og ledelys i alle blokker.
- Gjennomgang og reforhandling av flere avtaler med ulike leverandører.
- Årlig brannkontroll for beboere.
- Radonmåling og oppfølging av tiltak.
- Igangsettelse og revisjon av HMS-system.
- Takbelegget på blokkene 31, 33 og 35 har en forventet restlevetid på om lag 10 år. Det legges derfor ikke opp til full renovering nå, men det kan bli aktuelt med noe vedlikehold ved behov.
- Gavlveggen på garasjen nærmest blokk 40 skal utbedres.
- Det skal gjennomføres årlig service og kontroll av garasjeporter og brannanlegg.
- Det vil bli arbeidet med å forbedre vandreneringen på baksiden av garasjen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 83987254443, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28-04-2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 28-04-2026: kr 69484695

Andel av saldo: kr 456583

(siste termin 30-04-2051)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

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

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.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 399 700,-)
Årsresultat for 2025: overskudd (805 251,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjenanse for naboene. Er du i tvil, ta kontakt med styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 karmmer.

(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.

(8) I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

Utdrag fra husordensregler:

- Det er et faktum at bygningene ikke er særlig godt lydisolert. Det er derfor svært viktig at vi viser hensyn når vi «lager lyder».
- Det skal være stille i leiligheten fra Kl.23.00 til 07.00
- Virksomhet som medfører boring, hamring, banking og lign. er bare tillatt mellom 07.00 og 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og 8.00 – 17.00 på lørdager og er ikke tillatt på helligdager.
- Hvis det i helt spesielle tilfeller utover nevnte tidsrom er nødvendig å gjøre arbeider i leiligheten som medfører uønsket lyd må alle naboer i hele blokka varsles ved oppslag som er undertegnet med navn. Om en av naboene i slikt tilfelle forlanger det, må arbeidet avsluttes.
- Musikk høres godt mellom leilighetene og det er derfor viktig at lydnivået er moderat.

Spesielt hvis døren til verandaen står åpen er dette særdeles viktig.

- Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder.
- Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støyisolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret.

- Alle andelseiere og leietakere med bil(er) skal ha egen betalt parkeringsplass for hver bil. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering for personer som bor i borettslaget. Dette gjelder også personer som oppholder seg fast eller over lengre tid i en bolig, og hvor oppholdet har karakter av boforhold. Unntak gjelder for kortvarig opphold på dagtid dersom det er ledig plass.
- Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene.
- Foran inngangene er det kun tillatt med kort stopp for av og pålessing eller av/påstigning.
- Husk også å påse at besøkende ikke parkerer inne på området.
- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.
- Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning.
- Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuelle unntak må godkjennes av styret.
- Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel

- Sykler og barnevogner som er merket med eiers navn kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.
- For barnefamilier er det nødvendig at foreldre gjør sine barn oppmerksom på at det ikke er tillatt med opphold i kjellere.

- Grilling er tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.
- Gasstank skal ikke lagres under bakkenivå (kjeller etc.). Blir dette oppdaget, fjernes disse umiddelbart. Kan oppbevares på veranda i friluft.

- Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjenanse for naboene. Er du i tvil, ta kontakt med styret.
- Risting av tepper etc. fra balkong er bare tillatt fra nederste etasje.
- Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes.

- Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Overnevnte er kun et utdrag, se vedlagte ordensregler og vedtekter i salgsoppgaven for utfyllende informasjon og bestemmelser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 4210 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 96 i Åsly Borettslag med orgnr. 954534618

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/4210:

09.11.1972 - Dokumentnr: 2872 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,120

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

09.11.1972 - Dokumentnr: 2872 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,120

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

05.10.1972 - Dokumentnr: 2552 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:1 Bnr:4000

01.01.2020 - Dokumentnr: 764697 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:4210

01.01.2024 - Dokumentnr: 724744 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:4210

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen som omhandler 5 stk boligblokker. Datert 05.01.1976.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.01.1976.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg.

Formål: Friområde, Veg, LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv., Parkering, Bebyggelse og anlegg.

Hensyn soner: (310) Ras- og skredfare og (320) Flomfare.

Støysone: (220) Gul sone iht. T-1442 - H220_Skytebane.

3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8)

For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H310 skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner). Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a-m dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred.

Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

- a. For alle planer og tiltak innenfor hensynssoner H320 skal trygghet mot fare eller skade vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 med gjeldende veiledning, herunder NVEs veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak og NVEs veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar. Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller skade fra flom/oversvømmelser.
- b. Påslipp av overvann til det offentlige nettet tillates bare der nettet har kapasitet.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert innenfor byområdet dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. En beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 3845 Blågrønn faktor.
 - ii. En overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidige nedbørsmengder, trygge flomveier og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kurland, nabolag F og I vedtatt 26.02.1973 med formål boliger, gangvei, parkeringsplass, kjørevei, offentlig friområde, anlegg for lek og kommunalteknisk virksomhet.

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.

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

Fra områdeanalyse:

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleiere.

Risiko for skred på eiendommen: Ingen.

Konsekvens ved skred: Ingen.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall flom: nesten aldri.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Fra vedtekter:

Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dog må forkjøpsretten avklares og ny eier være styre godkjent, før overtagelse kan skje.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 400 Fotograf
- 5 950 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørshonorar
- 5 429 Opplysninger fra forretningsfører
- 14 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 111 717

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 950 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

13.05.2026















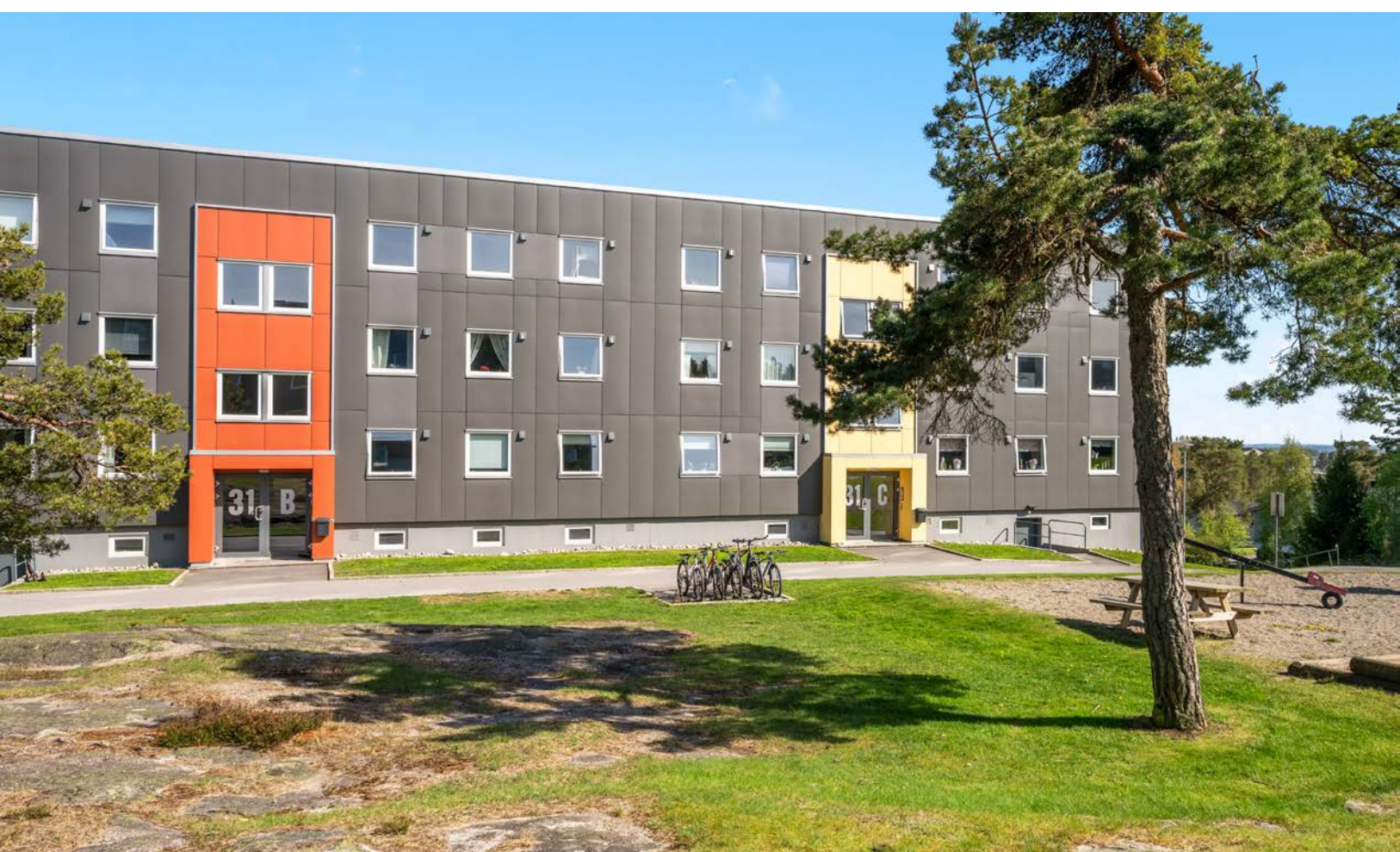














Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Skogbrynet 31 C, 1709 SARPSBORG

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 4210

Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 13784-4645

Eiendomsverdi ref nr: FO9009

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

2-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1976.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.
Mulighet til å leie parkeringsplass.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1976

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater og malt mdf panel.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2004 i følge forrige salg. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2004, modernisert/fornytt i ca. 2014.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern (i felles sjakt).
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

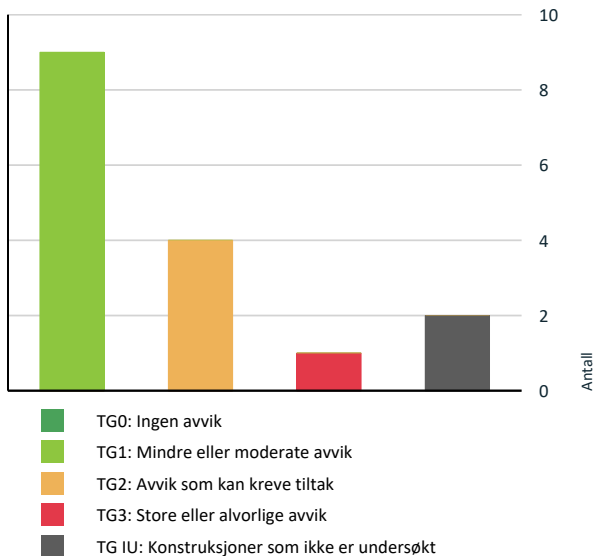
Andelsleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

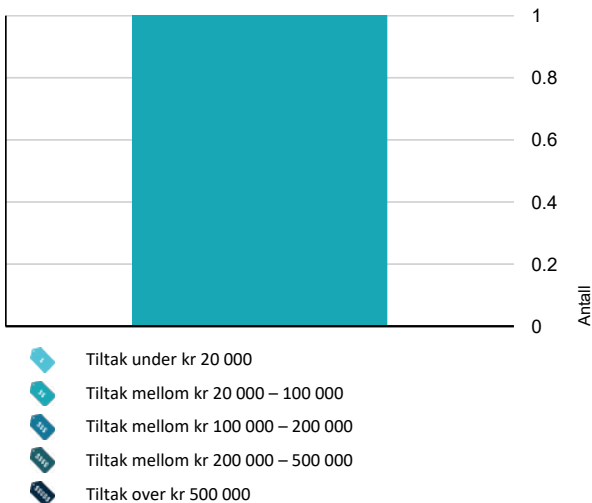
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2020. Vedlikeholdsfritt beslag utvendig.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra 2020.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2020. Vedlikeholdsfritt beslag utvendig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det adgang til balkong på 8 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 110 cm og er innenfor dagens krav.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat og belegg. Veggoverflater av slettmalte flater, flisimiterte plater og malt mdf panel. I tak er det slettmalte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

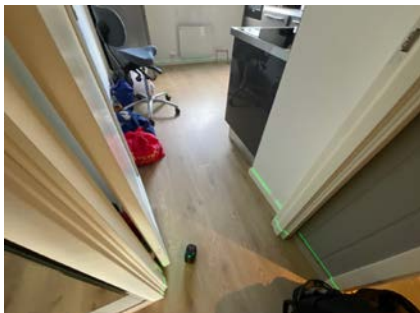
Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm på kjøkken.

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.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2004 i følge forrige salg.

Rommet ble oppgradert som et felles prosjekt i regi av borettslaget med en ny løsning på daværende tidspunkt. Løsningen var en felles sjakt uten eget sluk på våtrommet. Løsningen strider i mot dagens forskrifter da et sluk skal ta i mot lekkasjevann fra alle installasjoner på et våtrom.

Forrige eier moderniserte vegger på aktuelt rom samt monterte nyere innredning og garnityr.

Takstmannen har vurdert rommet opp mot ny forskrift.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO IJ Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har beleg.

Rommet har ikke eget sluk. Samlet vurdering under «Sluk, membran og tettesjikt».

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ikke eget sluk, men avløp ledes rett i egen felles sjakt for alle enheter.

Fuktmåler viser dog normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke eget sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet ble rehabilitert som et felles prosjekt i regi av borettslaget i 2004 med en løsning uten eget sluk. Dette avviker dagens standard og ny avhendingslov.

Takstmannen antar det vil være vanskelig å gjøre om på løsningen da alle våtrom «snakker» sammen i og med at det er felles sjakt for avløp. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat er satt for hva det vil koste å legge nytt gulv med tilhørende sluk, men ytterligere undersøkelser må gjøres med styret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Pakning til toalettet er nylig byttet i regi av borettslaget.

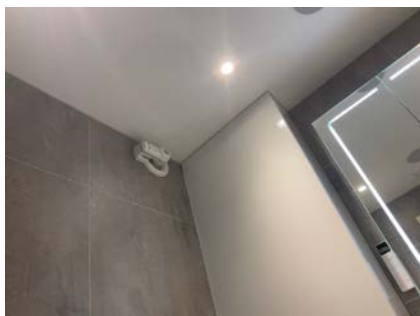
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da det er utenpåliggende røropplegg samt at vannuttak ligger mot naboseksjon.

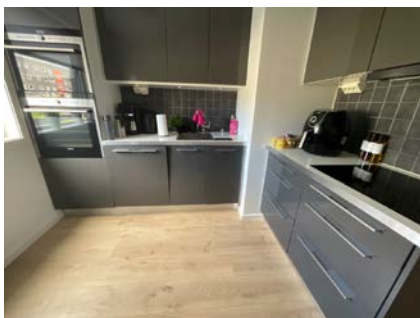
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2004, modernisert/fornyet i ca. 2014. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjølfryseskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern (i felles sjakt).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

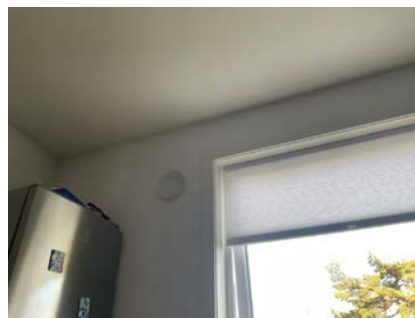
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via ventiler i yttervegger.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Ny innmat i sikringsskap i 2020 i regi av borettslaget.
Utne elektro og Nettel utbedret en jordingsfeil samt en feil med uttak til TV/internett i 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent når det ble totalt oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i nåværende eiers botid. Ukjent før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger dokumentasjon på el-arbeider utført i eiers botid.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser at sikringen gå dersom både stekeovn og mikroovn brukes samtidig.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 Med bakgrunn i at sikringer går tidvis ved overbelastningen anbefaler forskriften på et generelt grunnlag å utføre en el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil komme påkostninger.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling ble utført av borettslaget i 2024/2025. Det ble påvist noe radon i underetasjen, og radonvifte ble installert. Måling i leilighetene i 1. etasje viste ikke høye verdier, og ny kontrollmåling pågår. Konferer styret for resultat av nye målinger.

Det er ikke avdekket ytterligere avvik knyttet til HMS-punkter.

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

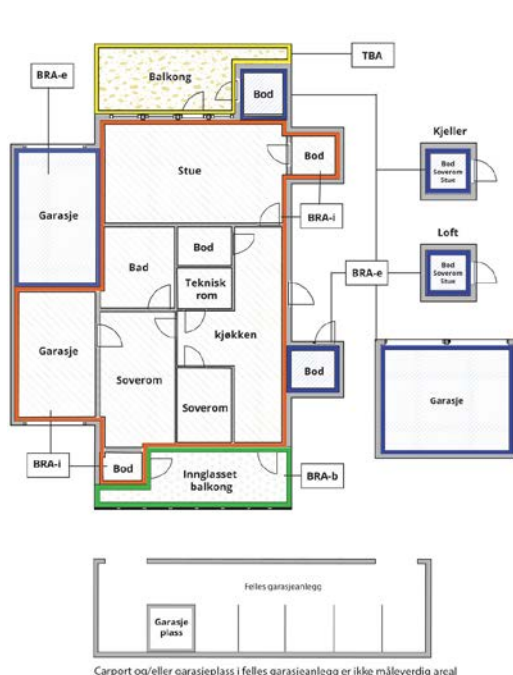
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass 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'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	46			46	8
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	46	5			8
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Noe utbedring av elektriker i 2025.

Pakning til toalettet ble byttet i regi av borettslaget i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Marianne Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4210		0	25772.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skogbrynet 31 C

Hjemmelshaver

Fester: Åsly Borettslag

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954534618			Marianne Hermansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

96

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på populære Kurland i Sarpsborg kommune. Området er preget av etablert boligbebyggelse i form av boligblokker, rekkehus og eneboliger, og herfra er det umiddelbar nærhet til store skogområder i Sarpsborgmarka med egen lysløype og fint turterreng. Det er kort vei til barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg. Avstanden til sykehuset på Kalnes er 10 min. Det er gangavstand til bussholdeplass som har gode forbindelser til Sarpsborg sentrum. Avstanden til sentrum er ca 3 km.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er felles tomt for hele borettslaget. Utearealer er del bestående av opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær, og dels bestående av naturtomt med skog vegetasjon og noe fjell i dagen. Borettslaget har lekeplass med forskjellige lekeapparater, og egne sittebenker plassert flere steder. Det er asfalterte parkeringsplasser.

Byggemåte

Sålefundamenter av betong. Ringmur i betong. Støpte kjellergulv. Konstruksjon av betong, tegl, lettklinkerblokker og lett bindingsverk på støpte dekker. Takverk i tre teknet med zarnafil eller papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass, utvendig vedlikeholdsfritt beslag. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marianne Hermansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogbrynet 31C

1709 SARPSBORG

3105-1/4210/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Pakning til toalett er byttet etter at den gamle pakningen begynte å lekke litt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pakning til toalettet ble byttet i regi av borettslaget. Husker ikke navnet på firmaet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Det er koblet downlights og høyttaleranlegg i nedforet himling. Avtrekksvifte på vegg samt brytere til lys og vifte. Egeninnsats Baderomsplater (berry alloc) montert på eksisterende vegg. Gulv. Selvklebende vinylflis til eksisterende gulvbelegg. (Det var oppført at noe av arbeidet var utført av Bravida. Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette. Opplyst årstall er usikkert. Det eneste som er opplyst fra tidligere eier i egenerklæring, var at avtrekksviften ble byttet i cirka 2017.)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Tidligere eier opplyste i egenerklæring da jeg kjøpte: Vannlekkasje rør fra dusj til overgang soilrør. Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Bravida (Bestilt gjennom borettslaget, ifølge tidligere eier.)

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Etter vannlekkasje fra rør mellom dusj og soilrør ble arbeidet utført av Bravida. (Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette. Årstall er uvisst for selger, da dette ikke var opplyst av tidligere eier. Oppført årstall stemmer derfor sannsynligvis ikke.)

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**



Stikkontakt på kjøkkenet manglet jording, samt feil stilling på tv/internett uttak.

(Til info kan sikringen gå dersom både stekeovn og mikroovn brukes samtidig. Det er ikke gjort noen utbedringer i forhold til dette.)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Utne elektro og Nettel

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt ble jordet og feil med uttak til TV/internett ble rettet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Avtrekksvifte på bad år ca år 2017. Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker, gjort i regi av borettslaget.

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Nytt sikringsskap i regi av borettslaget. Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring at følgende arbeid er gjort av ufaglært: Taklamper på soverom, kjøkken og entré. Byttet stikkontakter og brytere soverom, kjøkken, stue og entré. Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette. Oppgitt årstall er usikkert, da tidligere eier ikke ga informasjon om dette i egenerklæring.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Måling er gjennomført i regi av borettslaget. Det ble funnet noe utslag i underetasjen og det ble installert radonvifte i noen av blokkene. Jeg usikker på hvor høyt utslaget var i underetasjen. Det var ved første måling som ble ferdig i cirka 2024/2025 rundt juletid, ikke funnet spesielle høye verdier i leilighetene i høy 1. etasje. Det er etter installasjon vifte i underetasjen, igangsatt ny kontroll måling i leiligheten, som det per dags dato ikke er kommet svar på.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det er gjennomført tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Consem i regi av borettslaget, i følge tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser i egenerklæring: Etterisolering av vegger, bytte av vinduer, kledning, inngangsdør, balkongdør, nytt rekkverk og ny membran på balkong. (Nåværende eier har ingen ytterligere dokumentasjon eller informasjon utover dette. Opplyst årstall er usikkert, da dette ikke var opplyst i tidligere eiers egenerklæring).

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 1 av 2

Åsly Borettslag	Vår ref.:	65/96
Skogbrynet 31 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Marianne Hermansen
Organisasjonsnr: 954 534 618	Andelsnr:	96

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 869

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 878
	Felleskostnader - 1	2 844
	Avdrag	797
Objekt:	Garasjeplass 044 (92 - 98)	350

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	456 582	Gjeld siste årsoppg.:	460 286
Klient ajourf. lån:	69 484 695	Klient gj. s. årsoppg.:	70 047 787

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987254443, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 28.04.2026: 69 484 695

Andel av saldo: 456 583

Første termin/første avdrag: 30.01.2025 (siste termin 30.04.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ulrik Bråthen

Adresse: Skogbrynet 40 C

Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 99352058

E-post: aaslyborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	460 286	Andre inntekter:	1 966
Annen formue:	48 067	Utgifter:	24 633	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	18 800
Andelsnr: 96	Partialobligasjonsnr:	96

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

Gårds/bruksnr: 1/4210

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 25773

Årlig festeavgift: 21 322,00

Avg. reguleres: 29.09.2032

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Polisenr: 3221418

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.1974	Første innflytting:	01.08.1974	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 2 av 2

Åsly Borettslag	Vår ref.:	65/96
Skogbrynet 31 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Marianne Hermansen
Organisasjonsnr: 954 534 618		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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:

Annen informasjon:

Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 20.04.26

For å sikre at vi får et godt bomiljø må vi ha noen regler og forholde oss til.

Lyd

- Det er et faktum at bygningene ikke er særlig godt lydisolert. Det er derfor svært viktig at vi viser hensyn når vi «lager lyder».
- **Det skal være stille i leiligheten fra Kl.23.00 til 07.00**
- Virksomhet som medfører boring, hamring, banking og lign. er bare tillatt mellom 07.00 og 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og 8.00 – 17.00 på lørdager og er ikke tillatt på helligdager.
- Hvis det i helt spesielle tilfeller utover nevnte tidsrom er nødvendig å gjøre arbeider i leiligheten som medfører uønsket lyd må alle naboer i hele blokka varsles ved oppslag som er undertegnet med navn. Om en av naboene i slikt tilfelle forlanger det, må arbeidet avsluttes.
- Musikk høres godt mellom leilighetene og det er derfor viktig at lydnivået er moderat. Spesielt hvis døren til verandaen står åpen er dette særdeles viktig.
- Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder.
- Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støyisolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret.

Inngangsdører

Inngangsdører skal være låst døgnet rundt. Unntak vil være inn og utlasting av varer eller andre ting som er av kortvarige behov.

Trappeoppganger

Det er ikke lov til å henge opp bilder eller ha andre private gjenstander i oppgangene. Det er kun lov til å ha en matte foran inngangsdøren.

Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass

Beplanting utenfor blokken

Det er ikke lov til å anlegge blomsterbed eller annen form for beplantning utenfor blokkene.

Parkering/kjøring

- Alle andelseiere og leietakere med bil(er) skal ha egen betalt parkeringsplass for hver bil. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering for personer som bor i borettslaget. Dette gjelder også personer som oppholder seg fast eller over lengre tid i en bolig, og hvor oppholdet har karakter av boforhold. Unntak gjelder for kortvarig opphold på dagtid dersom det er ledig plass.

- **Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene.**
- Foran inngangene er det kun tillatt med kort stopp for av og pålessing eller av/påstigning.
- Husk også å påse at besøkende ikke parkerer inne på området.
- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.
- Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning.
- Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuelle unntak må godkjennes av styret.
- Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel

Boder/Kjeller

- Sykler og barnevogner **som er merket med eiers navn** kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- **Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.**
- For barnefamilier er det nødvendig at foreldre gjør sine barn oppmerksom på at det ikke er tillatt med opphold i kjellere.

Grilling

- **Grilling** er tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.
- Gasstank skal ikke lagres under bakkenivå (kjeller etc.). Blir dette oppdaget, fjernes disse umiddelbart. Kan oppbevares på veranda i friluft.

Diverse

- Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjenanse for naboene. Er du i tvil, ta kontakt med styret.
- Risting av tepper etc. fra balkong er bare tillatt fra nederste etasje.
- Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes.
- Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

-Styret i Åsly Borettslag-



Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04.
Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt av generalforsamlingen 07.04.25.
Endring av punkt 8-1 (1), samt nytt punkt 6-4 vedtatt av
generalforsamlingen 20.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

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.

6-4 Presisering av vesentlig mislighold

Følgende forhold kan anses som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig advarsel fra styret:

- a) Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensregler.
- b) Manglende etterlevelse av skriftlige pålegg gitt av styret innen fastsatt frist.
- c) Uberettiget bruksoverlating eller utleie i strid med vedtektene § 4-2.
- d) Unnlatelse av å gi styret eller dets representanter nødvendig adgang til boligen i samsvar med vedtektene § 5-2 (4).
- e) Manglende vedlikehold som medfører risiko for skade på bygning eller andre boenheter.

Styret kan i slike tilfeller, etter at skriftlig advarsel er gitt og rimelig frist for retting er oversittet, fremme krav om pålegg om salg i samsvar med borettslagsloven § 5-22 eller kreve fravikelse etter § 5-23. I slike tilfeller skal styret innhente juridisk bistand fra tredjepart for å sikre at tiltakene er i tråd med og gjennomføres i samsvar med gjeldende lovgivning.

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 fem, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

Åsly Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Sted: Nationalstua

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: Etablering av masternøkkel i brannnøkkelsafer
- 4.2 Fra styret: Endring av ordensregler: Parkering og kjøring
- 4.3 Fra styret: Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)
- 4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: § 6-4 Presisering av vesentlig mislighold

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av 2 delegater med 2 varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

10.04.2026

Hilsen styret i Åsly Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Etablering av masternøkkel i brannnøkkelsafer

Etter gjennomføringen av brannalarmprosjektet ble det etablert brannnøkkelsafer i borettslaget. Safene er boltet fast i søylene ved alle B-oppganger og er direkte tilkoblet brannvesenet. Ved forsøk på innbrudd utløses alarm, og brannvesenet rykker ut. Det er kun brannvesenet som har tilgang til disse safene.

Ved befaring har både brannvesenet og Holmen Låssmed anbefalt at det legges inn en masternøkkel med tilgang til samtlige leiligheter i brannnøkkelsafene. Bakgrunnen er flere hendelser hvor raskere tilgang kunne redusert skadeomfang og styrket sikkerheten for beboerne.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det bestilles 5 stk. masternøkler med tilgang til samtlige leiligheter. Masternøkklene plasseres i eksisterende brannnøkkelsafer, og skal kun være tilgjengelige for brannvesenet ved utrykning.

4.2 Fra styret: Endring av ordensregler: Parkering og kjøring

Dagens ordlyd:

- Alle borettslavere med bil(er) skal ha egen betalt plass for hver bil, og det er ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for de som bor i borettslaget. Unntak gjelder for kortvarig opphold på dagtid dersom det er ledig plass.

Bakgrunn:

Styret har erfart at dagens ordlyd i ordensreglene knyttet til parkering ikke i tilstrekkelig grad presiserer hvem bestemmelsen gjelder for. Dette har skapt uklarhet rundt bruk av gjesteparkering, særlig i tilfeller hvor personer ikke er registrert som borettslavere, men likevel benytter boligen over tid.

For å sikre lik praktisering, forutsigbarhet og rettfærdig fordeling av parkeringsplasser foreslår styret en presisering av bestemmelsen. Formålet er å tydeliggjøre at regelen også gjelder andelseiere, leietakere og personer som oppholder seg i boligene over lengre tid med karakter av boforhold.

Forslag til vedtak: Alle andelseiere og leietakere med bil(er) skal ha egen betalt

parkeringsplass for hver bil. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering for personer som bor i borettslaget. Dette gjelder også personer som oppholder seg fast eller over lengre tid i en bolig, og hvor oppholdet har karakter av boforhold. Unntak gjelder for kortvarig opphold på dagtid dersom det er ledig plass.

Dagens ordlyd endres i ordensreglene for punktet om parkering/kjøring i henhold til forslaget.

4.3 Fra styret: Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Nåværende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst fem, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.»

Ikrafttredelse

Endringen vil tre i kraft fra neste valgperiode, det vil si fra generalforsamlingen i 2027. Styresammensetningen justeres da ned med ett varamedlem.

Bakgrunn for forslaget

Utviklingen i dagens digitale samfunn, samt bruk av moderne samhandlingsverktøy, legger til rette for mer effektiv kommunikasjon, dokumentdeling og saksbehandling. Styret vurderer derfor at en noe mindre styresammensetning vil være hensiktsmessig for å sikre effektiv drift og gode beslutningsprosesser.

Forslaget innebærer en moderat reduksjon, samtidig som styrets samlede kompetanse, bredde og representasjon ivaretas.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) i tråd med foreslått ny ordlyd.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: § 6-4 Presisering av vesentlig mislighold

Styret foreslår å innta en ny bestemmelse i vedtektene som tydeliggjør hvilke forhold som kan anses som vesentlig mislighold. Formålet er å skape forutsigbarhet, likebehandling og klarhet både for andelseiere og styret, samt sikre en tydelig hjemmel for oppfølging av alvorlige eller gjentatte brudd på ordensregler og vedtekter.

Følgende forhold kan anses som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig advarsel fra styret:

- a) Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensregler.
- b) Manglende etterlevelse av skriftlige pålegg gitt av styret innen fastsatt frist.
- c) Ubertrettiget bruksoverlating eller utleie i strid med vedtektene § 4-2.
- d) Unnlattelse av å gi styret eller dets representanter nødvendig adgang til boligen i samsvar med vedtektene § 5-2 (4).
- e) Manglende vedlikehold som medfører risiko for skade på bygning eller andre boenheter.

Styret kan i slike tilfeller, etter at skriftlig advarsel er gitt og rimelig frist for retting er oversittet, fremme krav om pålegg om salg i samsvar med borettslagsloven § 5-22 eller kreve fravikelse etter § 5-23. I slike tilfeller skal styret innhente juridisk bistand fra tredjepart for å sikre at tiltakene er i tråd med og gjennomføres i samsvar med gjeldende lovgivning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre ny § 6-4 i vedtektene i tråd med forslaget over.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å videreføre deler av dagens ordning, men med noen endringer i avlønningen av styreleder.

Per i dag mottar styreleder godtgjørelse for styremøter fra samme pott som de øvrige styremedlemmene. Det foreslås at styreleders godtgjørelse fra og med 2027 inkluderes i den eksisterende avlønningsordningen for styreleder, slik at denne tydelig skilles fra potten til øvrige styremedlemmer.

Videre foreslås det å endre utbetalingsfrekvensen fra etterskuddsvis hver sjettede måned til etterskuddsvis kvartalsvis, for å sikre mer forutsigbar og jevn utbetaling.

Det foreslås også å legge til 2 % pensjon knyttet til styreleders godtgjørelse. Dette legges som en ekstra sum i budsjettet for året og innarbeides i neste års budsjett (2027). Pensjonsordningen utbetales direkte til styreleder, som selv er ansvarlig for forvaltning og investering. Forretningsfører kan be om dokumentasjon på at dette gjennomføres.

Styrets øvrige styremedlemmer og varamedlemmer bevilges et honorar som fordeles internt. Alle styremedlemmer gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som møter ved fravær av styremedlem, godtgjøres per møte.

Forslag til vedtak: Slik det fremgår av forslaget, foreslås dette vedtatt, med generell økning slik den fremgår av budsjettet.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ulrik Bråthen
Styremedlem, Edle Kvikstad
Styremedlem, Terje Pedersen
Styremedlem, Villy Nilsen
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson
Varamedlem, Unni Lande
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ulrik Bråthen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ulrik Bråthen for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Terje Pedersen og Edle Kvikstad er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Terje Pedersen og Eva Isnes for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Edle Kvikstad og Unni Lande for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

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

Styrets innstilling til delegater fra Åsly er Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson. Varadelegater er Villy Nilsen og Terje Pedersen.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Åsly Borettslag for 2025

Åsly Borettslag, org.nr. 954534618 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Åsly Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 128 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Protector Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ulrik Bråthen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Terje Pedersen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Edle Kvikstad, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Villy Nilsen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Unni Lande, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

I løpet av året er det gjennomført og igangsatt flere viktige tiltak i borettslaget. Det er arbeidet med prosjekt for nytt brannalarmanlegg og nødlys i alle blokker, i samsvar med branntekniske krav som fremgår av gjeldende rapport. Videre er det etablert nye fartshumper, samt utbedret eksisterende, for å bedre trafiksikkerheten på området, slik generalforsamlingen besluttet.

Det er også gjennomført utbedringer knyttet til radon, herunder arbeid med radonbrønner og vifter etter påviste forhøyede verdier. I blokk 40 er det iverksatt skadedyrbekjempelse mot skjeggkre i samarbeid med Pelias. For å motvirke feil trykkforhold og luktproblemer er det installert mekanisk avtrekk i en sjakt i 31C. I tillegg er det satt opp mer skilting i området knyttet til parkering, samt utført løpende generelt vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har i løpet av året behandlet en rekke klagesaker og søknader, samt hatt samhandling med kommunen. Det har også vært behov for juridisk bistand fra advokat i enkelte saker. Videre har styret fulgt opp borettslagets leverandører og hatt løpende korrespondanse knyttet til ulike henvendelser og spørsmål fra andelseiere og leietakere.

Det er også inngått avtale om borttauing med SOS Nedre Glomma AS. I tillegg har Åsly Borettslag gått over til elektronisk kommunikasjon.

Det er avholdt totalt 17 styremøter i 2025, hvorav seks var ekstraordinære.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Det er planlagt flere viktige tiltak knyttet til vedlikehold og kontroll. Når det gjelder takene på blokkene 31, 33 og 35, har det i ettertid kommet en rapport fra gjennomført tilstandsvurdering som viser at takbelegget har en forventet restlevetid på om lag 10 år. SOBBLs vedlikeholdsplan (VLP) har blitt oppdatert i tråd med denne rapporten. Det legges derfor ikke opp til full renovering nå, men det kan bli aktuelt med noe vedlikehold ved behov i perioden fremover. Det som tidligere var lagt inn i budsjettet til takrenovering vil bli justert i samsvar med dette.

Videre skal gavlveggen på garasjen nærmest blokk 40 utbedres. Det er også planlagt en ny kontrollrunde for radon, og det skal gjennomføres årlig brannkontroll for beboere. I tillegg vil det bli gjennomført årlig service og kontroll av garasjeporter og brannanlegg.

Det vil også bli arbeidet med å forbedre vandreneringen på baksiden av garasjen.

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 er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Arbeidet med helse, miljø og sikkerhet har hatt høy prioritet, herunder revisjon av SOBBL sitt HMS-system og generelt HMS-arbeid i borettslaget. I tillegg blir det revisjon av SOBBL sin VLP som en del av det systematiske HMS- og kvalitetsarbeidet i år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

Resultatregnskap for Åsly Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 245 916	4 841 136	6 245 600	6 638 900
Innkrevde kostnader finans		5 105 712	5 241 456	5 105 400	4 884 800
Innkrevde kostnader garasjer		487 905	506 825	504 000	490 000
Andre inntekter	1	89 186	74 451	91 200	91 200
Inntekter av salg anleggsmidler		17 615	0	0	0
Sum inntekter		11 946 334	10 663 868	11 946 200	12 104 900
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	144 760	133 840	140 000	150 000
Styrehonorar	3	126 800	112 268	126 800	140 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		38 290	34 701	37 600	46 700
Revisjonshonorar	4	10 250	9 750	13 300	10 600
Forretningsførerhonorar		244 212	261 660	261 700	235 500
Vaktmester		187 500	237 845	171 500	193 100
Renhold		193 500	192 844	201 000	200 000
Drift og vedlikehold	5	2 992 588	2 220 872	3 665 000	2 358 500
TV/internett		785 596	782 163	809 000	905 700
Forsikringer		289 244	358 094	295 960	317 000
Kommunale avgifter		1 703 782	1 757 611	2 139 900	1 894 900
Eiendomsskatt		511 191	511 191	512 000	511 200
Festeavgift		21 322	21 322	21 300	21 300
Kostnader strøm, energi		344 338	366 258	500 000	430 000
Andre driftskostnader	6	80 576	91 734	136 401	60 000
Sum kostnader		7 673 949	7 092 154	9 031 461	7 475 100
Driftsresultat		4 272 385	3 571 714	2 914 739	4 629 800
Finansnetto					
Renteinntekter		281 557	308 669	0	200 000
Rentekostnader		3 748 691	4 044 859	3 860 000	3 430 100
Sum finansielle poster		-3 467 134	-3 736 191	-3 860 000	-3 230 100
Resultat		805 251	-164 476	-945 261	1 399 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		805 251	-164 476	0	0

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12, 13	18 335 436	18 335 436
Garasjer / carporter	8, 12	4 595 878	4 595 878
Sum anleggsmidler		22 931 314	22 931 314
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		31 751	5 721
Andre fordringer	9	1 202 464	1 034 775
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 423 044	7 023 300
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 889	1 061
Sum omløpsmidler		7 659 147	8 064 857
SUM EIENDELER		30 590 461	30 996 171

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-43 708 669	-44 513 919
Sum egenkapital	10, 11	-43 695 869	-44 501 119
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	69 834 567	71 068 945
Borettsinnskudd	13	3 461 800	3 461 800
Depositum garasjer		39 500	39 500
Sum langsiktig gjeld		73 335 867	74 570 245
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 555	8 959
Leverandørgjeld		312 142	333 692
Skyldig off. myndigheter		4 654	3 490
Påløpte renter		596 655	501 036
Annen kortsiktig gjeld	14	28 457	79 868
Sum kortsiktig gjeld		950 463	927 045
Sum gjeld		74 286 330	75 497 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 590 461	30 996 171

Åsly Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ulrik Bråthen
Styreleder

Edle Kvikstad
Styremedlem

Villy Nilsen
Styremedlem

Anne Mette Vestby Karlsson
Styremedlem

Terje Pedersen
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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	7 137 812	8 144 676
Endring disponible midler		
Årets resultat	805 251	-164 476
Avdrag lån	-1 234 378	-1 473 943
Innløst lån	0	-71 068 445
Nytt Lån	0	71 700 000
Årets endring av disponible midler	-429 127	-1 006 864
Disponible midler	6 708 684	7 137 812
Omløpsmidler	7 659 147	8 064 857
Kortsiktig gjeld	-950 463	-927 045
Disponible midler	6 708 684	7 137 812

Forfall lån Handelsbanken 31.01.2026.

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	89 186	74 451
Sum	89 186	74 451

Konto 3900 Andre inntekter: utleie basestasjon, leie bod, depositum og garasjeportåpnere

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	129 250	119 500
5092 Feriepenger	15 510	14 340
Sum	144 760	133 840

Borettslaget har ingen faste ansatte. Styreleder har utbetalt lønn istedet for styrehonorar. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	795 722	894 837
6603 Vedlikehold uteområde	105 090	71 441
6604 Renovering av tak	0	1 157 383
6605 Drift ladestasjoner	39 840	47 807
6606 Brannvarsling med nødlys	1 907 815	0
6609 Egenandel forsikring	6 000	0
6612 Kostnader garasjer	138 121	49 404
Sum	2 992 588	2 220 872

Vedlikehold bygning: 24/7 låsing av felles inngangsdører, radonreducerende tiltak, serviceavtale med Norsk Brannvern og serviceavtale med Norsk Skadedyrkontroll, diverse elektriske utbedringer, lagt om varmtvannledning.

Vedlikehold uteområde: Vintervedlikehold, asfaltering av fartsdempere, innkjøp av parkeringskilt, lekeplass kontroll.

Kostnader garasje: Utbedring brannteknisk tilstandsrapport , brudd på port garasje, brannalarm, årskontroll brannalarm, wireavspring, serviceavtale porter og motorer til dører, byttet sikringer utelamper.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	700	700
6500 Verktøy og redskap	5 273	15 266
6540 Kontorutstyr	0	1 190
6550 Driftsmateriell	7 042	5 003
6725 Juridisk rådgivning	25 375	0
6800 Kontorrekvisita	6 064	404
6860 Kurs og konferanser	0	500
6900 Telefon	0	3 790
6940 Porto	177	0
7140 Reisekostnad ikke oppg. pl.	69	0
7400 Kontingent	9 724	9 693
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	3 024	0
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 496	2 859
7770 Bank og kortgebyr	3 671	3 702
7771 Diverse purregebyr og renter	-864	-1 127
7790 Andre driftskostnader	2 744	4 112
7797 Alarmoverføring	15 080	45 643
Sum	80 576	91 734

Andre driftskostnader konto 7790: SMS i portalen, produksjon av varslingsbrev ved endring av felleskostnader, gavekort.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
Sum bokført	18 335 436

Tomt gnr. 1 bnr. 4210 ble leiet i 1973 av Sarpsborg kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1973	398 100
Utvidelse 2013	4 197 778
Bokført verdi 31.12	4 595 878

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 202 464	1 034 775
Sum	1 202 464	1 034 775

Noter

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-44 501 119	-44 336 643
Årets resultat	805 251	-164 476
Egenkapital 31.12.	-43 695 869	-44 501 119

Note 11 - 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 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	83987254443	16363904452
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	4.95 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.04.2051	15.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	71 700 000	75 855 000
Lånesaldo 01.01:	71 068 945	0
Avdrag i perioden:	1 234 378	0
Lånesaldo 31.12:	69 834 567	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	30	631 523	18 945 690
	15	611 212	9 168 180
	15	553 823	8 307 345
	32	512 257	16 392 224
	15	497 614	7 464 210
	2	474 705	949 410
	1	468 092	468 092
	15	458 882	6 883 230
	3	418 733	1 256 199

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 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1973 var kr 3 461 800

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	15 509	14 339
2990 Annen kortsiktig gjeld	12 948	65 529
Sum	28 457	79 868

Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsly Borettslag

Styreleder	Ulrik Bråthen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Villy Nilsen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Anne Mette Vestby Karlsson (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Terje Pedersen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Edle Kvikstad (sign.)	16.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly Borettslag som viser et overskudd på kr 805 251. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Begrunnelse for forslag om ny § 6-4 – Presisering av vesentlig mislighold

Styret foreslår å innta en ny bestemmelse i vedtektene som tydeliggjør hva som kan anses som vesentlig mislighold dersom forhold ikke rettes etter skriftlig advarsel.

Bakgrunnen for forslaget er ikke et ønske om strengere praksis, men et ønske om større forutsigbarhet og likebehandling. Dagens vedtekter viser til Borettslagsloven når det gjelder mislighold og pålegg om salg, men gir begrenset konkret veiledning om hvilke typer forhold som kan utløse slike reaksjoner. Dette kan i praksis skape usikkerhet både for andelseiere og for styret.

Ved å presisere enkelte typiske situasjoner – som gjentatte brudd på husordensregler, ulovlig bruksoverlating eller manglende vedlikehold som kan påføre skade – klargjøres forventningene til alle beboere. Forslaget innebærer ingen endring av lovens terskel for hva som anses som vesentlig mislighold, og styret får ikke utvidet myndighet utover det som allerede følger av Borettslagsloven.

Formålet er å:

- Skape tydeligere rammer og forutsigbarhet
- Bidra til lik og konsekvent behandling av saker
- Forebygge konflikter gjennom klare forventninger
- Ivareta fellesskapets interesser og verdier

Det presiseres at salgspålegg eller fravikelse fortsatt vil være siste utvei, og bare aktuelt etter skriftlig advarsel og rimelig frist for retting, i tråd med Borettslagsloven.

Styret mener forslaget bidrar til en trygg og ryddig forvaltning av borettslaget, samtidig som det ivaretar hensynet til den enkelte andelseier.

Innkalling til beboermøte

I tilknytning til årets generalforsamling inviteres det til beboermøte etter gjennomføring av generalforsamlingen.

Formålet med møtet er å gi en gjennomgang av sentrale saker i borettslaget, herunder fremtidens TV- og internettavtale, lån, strøm og utviklingen i budsjettet, samt hva de ulike kostnadene faktisk utgjør. Det vil også bli orientert om planlagt vedlikehold og planer rundt området med betonggrisene mellom blokk 33 og 31.

Det vil bli anledning til å stille spørsmål. Beboere oppfordres også til å sende inn eventuelle spørsmål eller saker på forhånd, slik at disse kan besvares på en best mulig måte i møtet. Saker og spørsmål kan sendes til aaslyborettslag@gmail.com.

Informasjonen vil bli presentert på en oversiktlig måte ved bruk av presentasjon (PowerPoint).

Vel møtt! 😊

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsly Borettslag mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Nationalstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ulrik Bråthen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 19

Antall fullmakter: 1

Antall stemmer: 20

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Silje Aarnes Jensen og Olaf Mørkeseth ble valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Etablering av masternøkkel i brannnøkkelsafer

Etter gjennomføringen av brannalarmprosjektet ble det etablert brannnøkkelsafer i borettslaget. Safene er boltet fast i søylene ved alle B-oppganger og er direkte tilkoblet brannvesenet. Ved forsøk på innbrudd utløses alarm, og brannvesenet rykker ut. Det er kun brannvesenet som har tilgang til disse safene.

Ved befaring har både brannvesenet og Holmen Låssmed anbefalt at det legges inn en masternøkkel med tilgang til samtlige leiligheter i brannnøkkelsafene. Bakgrunnen er flere hendelser hvor raskere tilgang kunne redusert skadeomfang og styrket sikkerheten for beboerne.

Avholdt håndsopprekning: 2 stemte i mot forslaget. Forslaget ble godkjent.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det bestilles 5 stk. masternøkler med tilgang til samtlige leiligheter. Masternøkklene plasseres i eksisterende brannnøkkelsafer, og skal kun være tilgjengelige for brannvesenet ved utrykning.

4.2 Fra styret: Endring av ordensregler: Parkering og kjøring

Dagens ordlyd:

- Alle borettslavere med bil(er) skal ha egen betalt plass for hver bil, og det er ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for de som bor i borettslaget. Unntak gjelder for kortvarig opphold på dagtid dersom det er ledig plass.

Bakgrunn:

Styret har erfart at dagens ordlyd i ordensreglene knyttet til parkering ikke i tilstrekkelig grad presiserer hvem bestemmelsen gjelder for. Dette har skapt uklarhet rundt bruk av gjesteparkering, særlig i tilfeller hvor personer ikke er registrert som borettslavere, men likevel benytter boligen over tid.

For å sikre lik praktisering, forutsigbarhet og rettferdig fordeling av parkeringsplasser foreslår styret en presisering av bestemmelsen. Formålet er å tydeliggjøre at regelen også gjelder andelseiere, leietakere og personer som oppholder seg i boligene over lengre tid med karakter av boforhold.

Avholdt håndsopprekning: 2 stemte i mot forslaget. Forslaget ble godkjent.

Vedtak:

Alle andelseiere og leietakere med bil(er) skal ha egen betalt parkeringsplass for hver bil. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering for personer som bor i borettslaget. Dette gjelder også personer som oppholder seg fast eller over lengre tid i en bolig, og hvor oppholdet har karakter av boforhold. Unntak gjelder for kortvarig opphold på dagtid dersom det er ledig plass.

Dagens ordlyd endres i ordensreglene for punktet om parkering/kjøring i henhold til forslaget.

4.3 Fra styret: Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Nåværende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst fem, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.»

Ikrafttredelse

Endringen vil tre i kraft fra neste valgperiode, det vil si fra generalforsamlingen i 2027. Styresammensetningen justeres da ned med ett varamedlem.

Bakgrunn for forslaget

Utviklingen i dagens digitale samfunn, samt bruk av moderne samhandlingsverktøy, legger til rette for mer effektiv kommunikasjon, dokumentdeling og saksbehandling. Styret vurderer derfor at en noe mindre styresammensetning vil være hensiktsmessig for å sikre effektiv drift og gode beslutningsprosesser.

Forslaget innebærer en moderat reduksjon, samtidig som styrets samlede kompetanse, bredde og representasjon ivaretas.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) i tråd med foreslått ny ordlyd.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Enstemmig vedtatt.

4.4 Fra styret: Nytt punkt i vedtektene: § 6-4 Presisering av vesentlig mislighold

Styret foreslår å innta en ny bestemmelse i vedtektene som tydeliggjør hvilke forhold som kan anses som vesentlig mislighold. Formålet er å skape forutsigbarhet, likebehandling og klarhet både for andelseiere og styret, samt sikre en tydelig hjemmel for oppfølging av alvorlige eller gjentatte brudd på ordensregler og vedtekter.

Følgende forhold kan anses som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig advarsel fra styret:

- a) Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensregler.
- b) Manglende etterlevelse av skriftlige pålegg gitt av styret innen fastsatt frist.
- c) Uberettiget bruksoverlating eller utleie i strid med vedtektene § 4-2.
- d) Unnlatelse av å gi styret eller dets representanter nødvendig adgang til boligen i samsvar med vedtektene § 5-2 (4).
- e) Manglende vedlikehold som medfører risiko for skade på bygning eller andre boenheter.

Styret kan i slike tilfeller, etter at skriftlig advarsel er gitt og rimelig frist for retting er oversittet, fremme krav om pålegg om salg i samsvar med borettslagsloven § 5-22 eller kreve fravikelse etter § 5-23. I slike tilfeller skal styret innhente juridisk bistand fra tredjepart for å sikre at tiltakene er i tråd med og gjennomføres i samsvar med gjeldende lovgivning.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre ny § 6-4 i vedtektene i tråd med forslaget over.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:

Styret foreslår å videreføre deler av dagens ordning, men med noen endringer i avlønningen av styreleder.

Per i dag mottar styreleder godtgjørelse for styremøter fra samme pott som de øvrige styremedlemmene. Det foreslås at styreleders godtgjørelse fra og med 2027 inkluderes i den eksisterende avlønningsordningen for styreleder, slik at denne tydelig skilles fra potten til øvrige styremedlemmer.

Videre foreslås det å endre utbetalingsfrekvensen fra etterskuddsvis hver sjette måned til etterskuddsvis kvartalsvis, for å sikre mer forutsigbar og jevn utbetaling. Det foreslås også å legge til 2 % pensjon knyttet til styreleders godtgjørelse. Dette legges som en ekstra sum i budsjettet for året og innarbeides i neste års budsjett (2027). Pensjonsordningen utbetales direkte til styreleder, som selv er ansvarlig for forvaltning og investering. Forretningsfører kan be om dokumentasjon på at dette gjennomføres.

Styrets øvrige styremedlemmer og varamedlemmer bevilges et honorar som fordeles internt. Alle styremedlemmer gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som møter ved fravær av styremedlem, godtgjøres per møte.

Forslag til vedtak: Slik det fremgår av forslaget, foreslås dette vedtatt, med generell økning slik den fremgår av budsjettet. Samt at styreleder mottar feriepengen på sitt honorar.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ulrik Bråthen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ulrik Bråthen for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ulrik Bråthen for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Terje Pedersen og Edle Kvikstad er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Terje Pedersen og Eva Isnes for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Terje Pedersen og Eva Isnes for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Edle Kvikstad og Unni Lande for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Edle Kvikstad og Unni Lande for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

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

Styrets innstilling til delegater fra Åsly er Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson. Varadelegater er Villy Nilsen og Terje Pedersen.

Vedtak:

Delegater: Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson

Varadelegater: Villy Nilsen og Terje Pedersen.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Åsly Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ulrik Bråthen (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Lars Henning Stang (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Silje Aarnes Jensen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Olaf Mørkeseth (sign.)	20.04.2026

Åsly Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00

Sted: Nationalstua

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av referent
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
 - 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2024
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2024
- 4 Innkomne saker
 - 4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene
 - 4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene
 - 4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene
 - 4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.
 - 4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper
 - 4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
 - 4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
 - 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
 - 6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2025 **Hilsen styret i Åsly Borettslag**

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

Styret har utarbeidet forslag til nye punkter som legges til eksisterende ordensregler.

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

"Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes".

"Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler."

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

"Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass".

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

"Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning".

"Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i tidsrommet kl. 07.00-23.00. Dette av hensyn til beboere med soveromsvinduer som vender mot veien innenfor bommene. Eventuelle unntak må godkjennes av styret."

"Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuell unntak må godkjennes av styret."

"Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel"

Forslag til vedtak: Punktene vedtas i henhold til styrets forslag.

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

Dagens ordlyd punktet lyd: "Unngå høyrøstet tale eller unødvendig bråk i trappegangen". Foreslås endret til: "**Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder**"

Dagens overskrift "parkering" foreslås endre til "**Parkering/kjøring**"

Dagens ordlyd under punktet inngangsdører: " I blokker hvor det er installert nye ringeklokker/døråpner vil inngangsdør være stengt mellom 18.00 til 06.00. Det er mulig å åpne døren fra leiligheten". Foreslås endret til: " **Inngangsdører skal være låst døgnet rundt. Unntak vil være inn og utlasting av varer eller andre ting som er av kortvarige behov**".

Forslag til vedtak: Punktene endres i forhold til styrets forslag.

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

Treningsapparater som installeres innvendig med motor som tredemøller og tunge vekter eller lignende bør forbys da de lager mye støy for andre beboere, og særlig for de som bor under, i form av dunkelyder som forplanter seg i alle rom. Blokkene er bygd på midten av 70 tallet uten noe særlig støyisolering. Borettslaget har restriktive regler for støy når det gjelder varmpumper utvendig og da bør det være enda strengere regler innvendig.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak: Teksten "Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støyisolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret." legges til under punkt lyd i ordensreglene.

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

Forslag fra andelseier Bjørnar Nilsen om å fjerne panelovner ved inngangspartiet.

"På grunn av økende strømpriser og høy husleie har jeg et forslag om å redusere unødvendig strømutfgifter i fellesarealene. Panelovnene ved inngangspartiet står på rundt 16 grader, men gir begrenset nytteverdi, da området ikke er et oppholdssted og varmen forsvinner raskt ut. Det er samtidig alltid plussgrader i inngangspartiet om vinteren.

Panelovnene ved inngangspartiet, samt korridoren for hyblene fjernes eller skrur permanent av for å redusere strømkostnaden.

Begrunnelse: Redusere felleskostnader. Mindre strømforbruker vil kunne bidra til lavere utgifter for borettslaget. Det er unødvendig oppvarming av inngangspartiet da

dette ikke er et oppholdsrom og oppvarmingen gir liten effekt.

Miljøhensyn: Lavere strømforbruk gir en mer bærekraftig drift av bygget.

Estimert besparelse på 24 panelovner er rundt kr. 150 00 i året. Estimert strømpris kr. 1 med nettleie, snitt 3 000 kwh per panelovn."

Styrets innstilling: Styret foreslår en prøveperiode, der panelovnene er avslått i ett år, for deretter å vurdere om de skal selges eller slås på igjen.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

Sak fra andelseier Georg Borgen angående fartsdumper inne på området: "Det er en del som kjører med meget høy hastighet inne på borettslaget område. (Oftere besøkende enn fastboende). Forslag å sette opp 2-3 fartsdumpe."

Styret har innhentet et kostnadsestimert på kr. 49 000 inkludert mva fra Østfold Asfalt AS. Dette inkluderer utbedring av de fire eksisterende fartsdumpe samt etablering av fire nye på steder det ikke er noen.

4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Forslag fra styret om nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt: 8 **"I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen."**

Endring i vedtektene krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 5.1 tillegges teksten i styrets forslag.

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

Styret foreslår for generalforsamlingen å innføre IN-ordning (ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Borettslaget er ikke tilknyttet IN-ordningen i dag og for å få innført dette må saken behandles på generalforsamling. I tillegg må en søknad om IN-ordning for borettslagets lån godkjennes av Handelsbanken.

Om IN-ordningen: Individuell nedbetaling av fellesgjeld innebærer inngåelse av flere avtaler mellom borettslaget, boligbyggelaget, långiver og den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Til sammen utgjør dette avtalestrukturen som kalles IN-avtalen.

Gjennom ordningen kan den enkelte andelseier betale inn hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, mot å få en tilsvarende reduksjon i felleskostnadene som er knyttet til avdrag og rentekostnader på lånet. Det er boligbyggelaget som er lagets forretningsfører, som administrerer ordningen overfor banken, på vegne av borettslaget og de enkelte andelseiere.

Borettslagets økonomi og lån: Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale: Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Dette innebærer at løpetiden ikke kan endres. Skulle borettslaget ha behov for økt låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggs lån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en begrensning i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattes av IN-avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Risiko:

Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpes ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader.

Kostnader:

Oppstartsgebyr for etablering av IN-ordningen er kr 40 000 inkl. mva. (engangsbeløp). Oppstartsgebyret dekker opprettelse av nødvendige avtaler samt registrering av alle opplysninger pålagt gjennom avtaleverket. Årlig avregningsgebyr iht. prisliste, er for tiden kr 6 250 inkl. mva. Begge disse gebyrene belastes borettslaget. Ved 1. gangs innbetaling og etablering av avtale mellom andelseier - belastes andelseier iht. prisliste, for tiden kr 2 500 inkl. mva. Senere innbetalinger - belastes andelseier, for tiden kr 1 875 inkl. mva. Avtale om sikring av manglende betaling av felleskostnader vil ut fra dagens forutsetninger beløpe seg til ca. kr 47 800 inkl. mva pr. år.

Begrensninger knyttet til IN-lån

Det er ikke anledning til å endre løpetiden på lån med IN-ordning. Det vil si at det ikke vil være mulig å foreta refinansieringer som innebærer å slå eksisterende lån sammen med nytt lån, eller refinansiere for å endre løpetiden på lånet. Dette følger av avtaleverket for IN-ordningen.

Flertallskrav:

Det er kun et krav om alminnelig flertall på generalforsamlingen for å vedta at borettslaget skal inngå en slik ordning. Det er ikke nødvendig med 2/3 flertall. Det er heller ikke er tilstrekkelig med kun en beslutning i styret.

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

Forslag til vedtak: IN-ordningen innføres i borettslaget og borettslaget søker Handelsbanken om IN-ordning for sitt lån.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Utbetaling av årlig godtgjørelse/lønn til styreleder videreføres. Styrets øvrige styre/varamedlemmer bevilges et honorar som fordels internt. Alle styremedlemmene gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som stiller på styremøte godtgjøres per møte.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ulrik Bråthen
Styremedlem, Villy Nilsen
Styremedlem, Edle Kvikstad
Styremedlem, Terje Pedersen
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson
Varamedlem, Unni Lande
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Åsly 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 Åsly Borettslag for 2024

Åsly Borettslag, org.nr. 954534618 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.

Åsly Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 128 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Ulrik Bråthen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Villy Nilsen, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Edle Kvikstad, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Terje Pedersen, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Mette Vestby Karlsson, Valgt fra 18.04.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Unni Lande, Valgt fra 03.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Eva Elisabeth Isnes, Valgt fra 03.04.2024, 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

- Bytte av varmtvannstanker for alle blokker
- Reparasjon og utbedring av ventilasjon for blokkene 31, 33 og 35
- Satt inn mekanisk avtrekk i en sjakt på 37B for å motvirke feil trykk og kloakkklukt
- Erstatningssak grunnet skader i leilighet etter ventilasjonsfeil.
- Utbedring av avvik etter elkontroll
- Utbedring av avvik etter brannteknisk kontroll
- Utbedring av vannlekasjer i flere leiligheter.
- Generelt vedlikehold

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

- Diverse klagesaker og søknader
- Gjennomført el- og brannteknisk kontroll
- Refinansiert lånet borettslaget hadde hos DNB til Handelsbanken
- Reforhandlet avtale med SOBBL vaktmestertjeneste
- Byttet borettslagets forsikring fra Storebrand til Profinans
- Diverse samhandling med kommunen
- Oppfølging av borettslagets leverandører
- Korrespondanse med ulike spørsmål fra andelseiere/leietakere

Det er avholdt totalt 12 styremøter i 2024, hvorav ett var ekstraordinært og ble avholdt digitalt.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Videre utbedring av avvik fra brannteknisk kontroll, hvor det installeres brannanlegg og ledelys i alle blokker i løpet av året. Anbudsrunder for dette starter i løpet av april/mai.

- Gjennomgang og reforhandling av flere avtaler med ulike leverandører borettslaget benytter.
- Brannkontroll for beboere (årlig).
- Radonmåling som startet i januar.
- Igangsettelse av HMS-sytem levert av SOBBL

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 er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2025

Resultatregnskap for Åsly Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 841 136	4 615 656	4 841 100	6 245 600
Innkrevde kostnader finans		5 241 456	4 479 672	5 241 500	5 105 400
Innkrevde kostnader garasjer		506 825	495 025	504 000	504 000
Andre inntekter	1	74 451	119 157	42 400	91 200
Sum inntekter		10 663 868	9 709 510	10 629 000	11 946 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	133 840	134 792	161 300	140 000
Styrehonorar	3	112 268	97 580	106 000	126 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		34 701	32 764	37 700	37 600
Revisjonshonorar	4	9 750	9 625	13 300	13 300
Forretningsførerhonorar		261 660	261 660	261 700	261 700
Vaktmester		237 845	226 629	252 000	171 500
Renhold		192 844	185 628	197 500	201 000
Drift og vedlikehold	5	2 220 872	472 473	2 030 000	3 665 000
TV/bredbånd		782 163	747 083	750 000	809 000
Forsikringer		358 094	336 807	318 000	295 960
Kommunale avgifter		1 757 611	1 513 304	1 780 000	2 139 900
Eiendomsskatt		511 191	511 191	512 000	512 000
Festeavgift		21 322	21 322	25 000	21 300
Kostnader strøm, energi		366 258	432 232	527 000	500 000
Andre driftskostnader	6	91 734	129 924	141 000	136 401
Sum kostnader		7 092 154	5 113 015	7 112 500	9 031 461
Driftsresultat		3 571 714	4 596 495	3 516 500	2 914 739
Finansnetto					
Renteinntekter		308 669	269 477	0	0
Rentekostnader		4 044 859	3 390 346	4 110 700	3 860 000
Sum finansielle poster		-3 736 191	-3 120 869	-4 110 700	-3 860 000
Resultat		-164 476	1 475 626	-594 200	-945 261
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-164 476	1 475 626	0	0

Balance for Åsly Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	18 335 436	18 335 436
Garasjer / carporter	8, 12	4 595 878	4 595 878
Sum anleggsmidler		22 931 314	22 931 314
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		5 721	36 175
Andre fordringer	9	1 034 775	920 077
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 023 300	7 371 079
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 061	18 214
Sum omløpsmidler		8 064 857	8 345 544
SUM EIENDELER		30 996 171	31 276 858

Balanse for Åsly Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-44 513 919	-44 349 443
Sum egenkapital	10, 11	-44 501 119	-44 336 643
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	71 068 945	71 911 333
Borettsinnskudd	13	3 461 800	3 461 800
Depositum garasjer		39 500	39 500
Sum langsiktig gjeld		74 570 245	75 412 633
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 959	0
Leverandørgjeld		333 692	61 456
Skyldig off. myndigheter		3 490	27 768
Påløpte renter		501 036	32 212
Annen kortsiktig gjeld	14	79 868	79 432
Sum kortsiktig gjeld		927 045	200 868
Sum gjeld		75 497 290	75 613 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 996 171	31 276 858

Åsly Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ulrik Bråthen
Styreleder

Edle Kvikstad
Styremedlem

Villy Nilsen
Styremedlem

Anne Mette Vestby Karlsson
Styremedlem

Terje Pedersen
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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	8 144 676	7 920 501
Endring disponible midler		
Årets resultat	-164 476	1 475 626
Avdrag lån	-1 473 943	-1 251 451
Innløst lån	-71 068 445	0
Nytt Lån	71 700 000	0
Årets endring av disponible midler	-1 006 864	224 175
Disponible midler	7 137 812	8 144 676
Omløpsmidler	8 064 857	8 345 544
Kortsiktig gjeld	-927 045	-200 868
Disponible midler	7 137 812	8 144 676

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	74 451	119 157
Sum	74 451	119 157

Konto 3900 Andre inntekter: utleie basestasjon, leie bod, depositum og garasjeportåpnere

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	119 500	120 350
5092 Feriepenger	14 340	14 442
Sum	133 840	134 792

Borettslaget har ingen faste ansatte. Styreleder har utbetalt lønn istedet for styrehonorar. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	894 837	301 828
6603 Vedlikehold uteområde	71 441	87 057
6604 Rehab varmtvannsberedere	1 157 383	0
6605 Drift ladestasjoner	47 807	15 936
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	49 404	57 652
Sum	2 220 872	472 473

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som avtale med Pelias Norsk Skadeyrkontroll, serviceavtale med Norsk Brannvern, årskontroll brannalarmanlegg samt brøyting og strøing. I tillegg har borettslaget utført følgende vedlikehold: Skiftet varmtvannsberedere, utbedret takventilasjon, brannteknisk tilstandsanalyse, lekkasje wc kasse, byttet lysarmatur, internkontroll fellesarealer og ladestasjoner.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	700	0
6490 Leie Container	0	22 835
6491 Leie maskiner/lift	0	1 875
6500 Verktøy og redskap	15 266	5 577
6540 Kontorutstyr	1 190	8 387
6550 Driftsmateriell	5 003	1 362
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	988
6800 Kontorrekvisita	404	0
6860 Kurs og konferanser	500	0
6900 Telefon	3 790	5 460
6940 Porto	0	2 500
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	275
7400 Kontingent- fradragsberettiget	9 693	9 560
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 859	2 910
7770 Bank og kortgebyr	3 702	3 738
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 127	-540
7790 Andre driftskostnader	4 112	10 108
7797 Alarmoverføring	45 643	54 890
Sum	91 734	129 924

Andre driftskostnader konto 7790: Sms i portalen, produksjon av varslingsbrev endring av felleskostnader, tinglysningsgebyr ved låneopptak og innkjøp av håndbok for styremedlemmer.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
Sum bokført	18 335 436

Tomt gnr. 1 bnr. 4210 ble leiet i 1973 av Sarpsborg kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1973	398 100
Utvidelse 2013	4 197 778
Bokført verdi 31.12	4 595 878

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	1 034 775	920 077
Sum	1 034 775	920 077

Noter

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-44 336 643	-45 812 269
Årets resultat	-164 476	1 475 626
Egenkapital 31.12.	-44 501 119	-44 336 643

Note 11 - 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 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Lånenummer:	83987254443	16363904452
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.49 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.04.2051	15.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	71 700 000	75 855 000
Lånesaldo 01.01:	0	71 911 333
Avdrag i perioden:	631 055	71 911 333
Opptak i perioden:	71 700 000	0
Lånesaldo 31.12:	71 068 945	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	30	642 686	19 280 580
	15	622 016	9 330 240
	15	563 612	8 454 180
	32	521 311	16 681 952
	15	506 410	7 596 150
	2	483 096	966 192
	1	476 366	476 366
	15	466 993	7 004 895
	3	426 134	1 278 402

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 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1973 var kr 3 461 800

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	14 339	14 441
2990 Annen kortsiktig gjeld	65 529	64 991
Sum	79 868	79 432

Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsly Borettslag

Styreleder	Ulrik Bråthen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Edle Kvikstad (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Terje Pedersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Villy Nilsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anne Mette Vestby Karlsson (sign.)	11.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly Borettslag som viser et underskudd på kr 164 476. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





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, 12. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 25.05.20

For å sikre at vi får et godt bomiljø må vi ha noen regler og forholde oss til.

Lyd

- Det er et faktum at bygningene ikke er særlig godt lydisolert. Det er derfor svært viktig at vi viser hensyn når vi «lager lyder».
- **Det skal være stille i leiligheten fra Kl.23.00 til 07.00**
- Virksomhet som medfører boring, hamring, banking og lign. er bare tillatt mellom 07.00 og 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og 8.00 – 17.00 på lørdager og er ikke tillatt på helligdager.
- Hvis det i helt spesielle tilfeller utover nevnte tidsrom er nødvendig å gjøre arbeider i leiligheten som medfører uønsket lyd må alle naboer i hele blokka varsles ved oppslag som er undertegnet med navn. Om en av naboene i slikt tilfelle forlanger det, må arbeidet avsluttes.
- Musikk høres godt mellom leilighetene og det er derfor viktig at lydnivået er moderat. Spesielt hvis døren til verandaen står åpen er dette særdeles viktig.
- Unngå høyrosetet tale eller unødvendig bråk i trappegangen.

Inngangsdører

I blokker hvor det er installert nye ringeklokker/døråpner vil inngangsdør være stengt mellom 18.00 og 06.00. Det er mulig å åpne døren fra leiligheten.

Trappeoppganger

Det er ikke lov til å henge opp bilder eller ha andre private gjenstander i oppgangene. Det er kun lov til å ha en matte foran inngangsdøren.

Beplanting utenfor blokken

Det er ikke lov til å anlegge blomsterbed eller annen form for beplantning utenfor blokkene.

Parkering

- Alle borettslavere med bil(er) skal ha egen betalt plass for hver bil og det er **ikke tillatt å parkere på gjesteparkering for de som bor i borettslaget**. Unntak for kortvarig opphold på dagtid hvis det er ledig plass.
- **Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene.**
- Foran inngangene er det kun tillatt med kort stopp for av og pålessing eller av/påstigning.
- Husk også å påse at besøkende ikke parkerer inne på området.
- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.

Boder/Kjeller

- Sykler og barnevogner **som er merket med eiers navn** kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- **Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.**
- For barnefamilier er det nødvendig at foreldre gjør sine barn oppmerksom på at det ikke er tillatt med opphold i kjellere.

Grilling

- **Grilling** er tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill.
- Gasstank skal ikke lagres under bakkenivå (kjeller etc.). Blir dette oppdaget, fjernes disse umiddelbart. Kan oppbevares på veranda i friluft.

Diverse

- Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjenanse for naboene. Er du i tvil, ta kontakt med styret.
- Risting av tepper etc. fra balkong er bare tillatt fra nederste etasje.

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

-Styret i Åsly Borettslag-



Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

NBBL-dok nr. 4.50
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen om forretningsførers tilrettelegging av IN-ordningen i borettslaget.

Dokumentet må sees i sammenheng med de øvrige dokumenter om IN, spesielt dok. 4.51 om avtalen med långiver og dok. 4.52, avtale med den enkelte andelseier.

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

..... Boligbyggelag (heretter kalt BBL)

og

..... Borettslag (heretter kalt Borettslaget)

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har <dato> besluttet at borettslaget skal inngå avtale med BBL om tilrettelegging av individuell innbetaling av fellesgjeld (IN-avtale) for Borettslagets andelseiere. Med fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for Borettslaget

Det settes krav til at Borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. BBL kan bistå Borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at Borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f.eks. Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond)

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 2 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med BBL og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

- | | | |
|------------------|---|------------|
| 1. Lån NOK | i | (Långiver) |
| 2. Lån NOK | i | (Långiver) |

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3.

Fullmakt til BBL

Borettslaget gir BBL alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til BBL omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjeld overfor Borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og Borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtale på vegne av Borettslaget med Borettslagets kreditorer¹ og andelseiere² for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil BBL på vegne av Borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i vedlegg 1³ til denne avtale.

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av fellesgjelden ved lånenes terminforfall (lån med flytende rente)
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling er kr. 100.000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være BBL i hende senest 14 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av BBL.

§ 5.

Begrensninger i Borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.

¹ NBBL-dok nr. 4.51

² NBBL-dok nr. 4.52

³ NBBL-dok nr. 4.52

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen. Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§6

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på Borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har BBL krav på et vederlag stort kr ,- ekskl. merverdiavgift.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsavgift for IN-ordningen er på kr. ekskl. merverdiavgift. Denne administrasjonsavgiften kan endres ihht. forretningsførers prislister. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fastrente.⁴

Vederlag for BBLs eventuelle arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av BBL som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar tingrett som verneing i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

<sted>, den

for Boligbyggelag

for Borettslaget

.....

.....

Vedlegg 1: NBBL-dok nr. 4.52 "Avtale mellom andelseier og borettslaget om individuell innbetaling av fellesgjeld"

NBBL-dok nr. 4.51
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen mellom forretningsfører og långiver om tilrettelegging av IN-ordningen i borettslaget.

Dokumentet må sees i sammenheng med de øvrige dokumenter om IN, spesielt dok. 4.50, avtalen med boligbyggelaget om tilrettelegging av IN-ordningen, og dok. 4.52, avtale med den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av muligheten til å betale ned gjennom IN-ordningen.

Avtale med långiver om tilrettelegging av IN-ordning for borettslag

Mellom (nedenfor kalt Långiver)

og

..... Boligbyggelag er det inngått følgende avtale:

- Långiver har gitt Borettslag (nedenfor kalt Borettslaget) et lån stort kr.,-.
- Lånet er sikret med panterrett pålydende kr.,- tinglyst på gnr., bnr. i kommune, med prioritet.
- Borettslaget og Boligbyggelag (heretter kalt BBL) ønsker å gi andelseierne adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Borettslagets fellesgjeld knyttet til den enkelte andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.
 - BBL opptrer i denne avtale også på vegne av borettslaget og andelseierne.
 - BBL administrerer ordningen, herunder utferdiger de nødvendige avtaler og dokumenter, holder regnskapsmessig oversikt over hvilke andelseiere som har foretatt innbetalinger, samt påser at långiver utsteder kvittering, jfr. pkt 3 nedenfor.
 - Långiver og BBL er enige om å medvirke til en slik ordning på følgende vilkår:
 1. Långivers lånevilkår danner rammen for denne avtale.
 2. Ekstraordinær innbetaling, på vegne av borettslaget, av Långivers lån med flytende rente kan kun skje på dager for forfall av rente- og/eller avdragsterminer. I særlige tilfelle kan det gjøres unntak fra dette forutsatt forutgående enighet mellom partene. For lån med fast rente kan ekstraordinær innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt. Delinnbetaling kan ikke foretas med beløp mindre enn kr. 100.000,-, unntatt når rest fellesgjeld innbetales.
 3. Ved ekstraordinær innbetaling vil Långiver utstede til BBL en kvittering, i form som fremgår av vedlegg 1, hvor innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett med sideordnet prioritet med långivers egen restfordring under nevnte panterett. Alle utstedte kvitteringer har sideordnet prioritet med hverandre.

4. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale.
5. Ved mislighold plikter Långiver å varsle BBL på lik linje med Borettslaget før tvangsdekning kan gjennomføres, jfr. tvangsfullbyrdelseslov. § 11-2, jfr. § 4-18.
6. Långiver bekrefter å besitte forannevnte pantedokument også på vegne av andelseierne. Långiver forplikter seg til ikke å avhende panteretten, uten at overtagende finansinstitusjon aksepterer og trer inn i nærværende avtale. Ved ordinær innfrielse slettes panteretten. Ved ekstraordinær innfrielse kan panteretten ikke slettes uten etter samtykke fra BBL.

<sted>, den 200

for <långiver>

For Boligbyggelag

Vedlegg 1: NBBL-dok 4.54 "Kvittering"

NBBL-dok nr. 4.52
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen med den enkelte andelseier, dersom andelseieren ønsker å benytte seg av tilbudet om nedbetaling gjennom IN-ordningen.

Dokumentet må sees i sammenheng med de øvrige dokumenter om IN, spesielt dok. 4.50, avtalen mellom boligbyggelaget og borettslaget om tilrettelegging av IN-ordningen, og dok. 4.51 om avtalen med långiver.

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

..... borettslag v/ Boligbyggelaget (heretter kalt Borettslaget)

og

andelseier (heretter kalt Andelseieren) med boretts til bolig i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med Boligbyggelag (heretter kalt BBL) hvorigjennom det samtykkes til at Borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale¹. Formålet med avtalen er å gi andelseier adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseieren få et regresskrav mot borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og BBL².

§ 2.

Andelseiers forpliktelser og rettigheter

Andelseier gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjelden i h.h.t. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver³. Det forutsettes at andelseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseiers betaling går til direkte innbetaling på Borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i

¹ NBBL-dok nr. 4.50

² NBBL-dok nr. 4.50

³ NBBL-dok nr. 4.51

Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 100 000,- pr. terminforfallstidspunkt, unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseiers innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av BBL minimum 14 dager før terminforfall. Andelseier skal kontakte BBL forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt innbetalingsgiro.

BBL besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseieren helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets Långiver. Andelseier kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 14 dager før terminforfall, kan ikke innbetaling (innfrielse) av fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseieren. Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier.

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller BBL.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom Borettslaget har avtale om IN for to lån, kan andelseier selv velge hvilket lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales Borettslagets Långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at den innbetalende andelseier blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og BBL, § 5⁴.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor Borettslagets Långiver, vil BBL kreve oversendelse av kvittering fra långiver, hvor långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseieren et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett. Andelseiers regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Andelseieren vil motta en bekreftelse på innbetalingen. Andelseieren gir BBL fullmakt til å inngå avtale med långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

⁴ NBBL-dok nr. 4.50

BBL på vegne av andelseier og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak etter borettslagsloven § 8-9.

Andelseier gir herved BBL fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen⁵ som Långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

BBL holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader samt inntrederett i långivers panterett.

Andelseier er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren overfører andelen i borettslaget overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtalen.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseieren gebyr til BBL. Pr. tiden kr ved første gangs individuell nedbetaling og kr ved senere innbetalinger.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.

Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

§ 8.

Tvisteløsning

Partene vedtar tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

⁵ NBBL-dok nr. 4.54

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

<sted>, den 201

..... Borettslag
v/..... Boligbyggelag

Andelseier

Vedlegg 1: NBBL-dok nr.4.53 Bekreftelse på overføring av innbetalt beløp til långiver

Hei alle flotte naboer,

Jeg har full forståelse for at de økte felleskostnadene, i tillegg til prisøkninger generelt i samfunnet, virkelig merkes. Jeg ønsker derfor å gi en redegjørelse av budsjettet, sett i sammenheng med disse økningene.

Budsjettet for 2024 viser et negativt resultat på 164 476,- og en reduksjon i disponible midler på 1 006 864,-. For 2025 er det budsjettet med et negativt resultat på 945 261,- og en nedgang på 2 190 661,- i disponible midler, til tross for økningen i felleskostnader.

Det er imidlertid gjort tiltak som reforhandling av avtaler og refinansiering av lån, noe som har resultert i en besparelse på 476 240,-. Årets budsjett preges også av en kostnad på 3 000 000,- til installasjon av brannalarm og ledelys i alle fellesområder. Dette skyldes avvik som ble avdekket i en brannteknisk tilstandsanalyse i sommer.

I tillegg har alle bedrifter vi benytter til ulike tjenester økt sine priser.

Prosjektet med brannanlegg vil bli lagt ut på anbud i løpet av mars/april. Styret fortsetter arbeidet med å reforhandle avtaler med leverandører, hvor vi forventer en besparelse på rundt 6 000,- i år for renholdstjenester. SOBBL har også besluttet å nedjustere forretningsførerhonoraret fra 01.05.25 med 26 170,- inkl. mva.

Dersom vi klarer å komme under budsjettet pris for prosjektet og får en rentenedgang, håper vi å kunne justere felleskostnadene.

Felleskostnader her og andre steder

Det er mange som sammenligner våre felleskostnader med andre borettslag, og det er mulig at noen steder har lavere satser. Det er imidlertid viktig å sammenligne riktig – er det snakk om epler og epler, eller epler og pærer?

Man må se på hva som faktisk er inkludert i felleskostnadene, som TV/internett, varmtvann, vaktmestertjenester osv. Borettslaget vårt har også gjennomført en omfattende rehabilitering, noe som merkes i form av lån. Avdrag og renter utgjør omtrent halvparten av felleskostnadene.

Et skrekkeeksempel fra Trondheim viser hvor dyrt det kan bli dersom nødvendig vedlikehold utsettes for lenge. Der har andelseierne nylig fått økt fellesgjelden til rundt 1 million kroner per andelseier. Heldigvis har vi klare vedlikeholds krav i våre vedtekter, som også er forankret i borettslagsloven.

For de som ønsker å lese mer om saken i Trondheim, kan dere følge denne lenken:

<https://velstyr.no/frykter-skyhoy-okning-i-fellesutgifter/>

Ønsker alle velkommen til årets generalforsamling! 😊

Med vennlig hilsen

Ulrik Bråthen

Styreleder, Åsly Borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsly Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Nationalstua .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ulrik Bråthen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 27

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 29

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Gunn Norma Aagaard og Jørgen Dingsør Syversen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

Styret har utarbeidet forslag til nye punkter som legges til eksisterende ordensregler.

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

"Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, og slik at borettslagets omdømme ikke nedsettes".

"Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendeler."

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

"Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass".

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

"Gjentatte brudd på parkeringsreglene vil resultere i borttauing på eiers egen risiko og regning".

"Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i tidsrommet kl. 07.00-23.00. Dette av hensyn til beboere med soveromsvinduer som vender mot veien innenfor bommene. Eventuelle unntak må godkjennes av styret."

"Kjøretøy over 3,5 tonn har ikke adgang innenfor bommene med mindre det foreligger en avtale om arbeid i borettslaget. Eventuell unntak må godkjennes av styret."

"Bruk av fast strøm i garasje/uteplass. Beløp fastsettes av styret per kjøretøy. Gjelder fra oktober til mars. Bruker må selv gi beskjed til styret. Retten til bruk opphører ved misbruk etter en advarsel"

Gitt beskjed at det ikke kan legges til nye punkter til ordensreglene på generalforsamlingen hvis ikke alle andelseierne er tilstede. Foreslått at et punkt blir sløyfet etter tilbakemelding fra generalforsamlingen. **"Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene i tidsrommet kl. 07.00-23.00. Dette av hensyn til beboere med soveromsvinduer som vender mot veien innenfor bommene. Eventuelle unntak må godkjennes av styret."**

Vedtak:

Punktene vedtas i henhold til styrets forslag. Unntatt punkt som ble sløyfet.

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

Dagens ordlyd punktet lyd: "Unngå høyrøstet tale eller unødvendig bråk i trappegangen".
Foreslås endret til: **"Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden. Dette gjelder også i sene kvelds- og nattetimer foran soveromsvinduer som vender ut mot fellesområder"**

Dagens overskrift "parkering" foreslås endre til **"Parkering/kjøring"**

Dagens ordlyd under punktet inngangsdører: " I blokker hvor det er installert nye ringeklokker/døråpner vil inngangsdør være stengt mellom 18.00 til 06.00. Det er mulig å åpne døren fra leiligheten". Foreslås endret til: " **Inngangsdører skal være låst døgnet rundt. Unntak vil være inn og utlasting av varer eller andre ting som er av kortvarige behov**".

Vedtak:

Punktene endres i forhold til styrets forslag.

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

Treningsapparater som installeres innvendig med motor som tredemøller og tunge vekter eller lignende bør forbys da de lager mye støy for andre beboere, og særlig for de som bor under, i form av dunkelyder som forplanter seg i alle rom. Blokkene er bygd på midten av 70 tallet uten noe særlig støysolering. Borettslaget har restriktive regler for støy når det gjelder varmepumper utvendig og da bør det være enda strengere regler innvendig.

Styret støtter forslaget.

Avholdt håndsopprekning. 6 stemte i mot forslaget. Forslaget ble godkjent.

Vedtak:

Teksten "Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset støysolering. Brudd på dette kan medføre pålegg om fjerning av utstyret." legges til under punkt lyd i ordensreglene.

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

Forslag fra andelseier Bjørnar Nilsen om å fjerne panelovner ved inngangspartiet.

"På grunn av økende strømpriser og høy husleie har jeg et forslag om å redusere unødvendig strømutgifter i fellesarealene. Panelovnene ved inngangspartiet står på rundt 16 grader, men gir begrenset nytteverdi, da området ikke er et oppholdssted og varmen forsvinner raskt ut. Det er samtidig alltid plussgrader i inngangspartiet om vinteren.

Panelovnene ved inngangspartiet, samt korridoren for hyblene fjernes eller skrues permanent av for å redusere strømkostnaden.

Begrunnelse: Redusere felleskostnader. Mindre strømforbruker vil kunne bidra til lavere utgifter for borettslaget. Det er unødvendig oppvarming av inngangspartiet da dette ikke er et oppholdsrom og oppvarmingen gir liten effekt.

Miljøhensyn: Lavere strømforbruk gir en mer bærekraftig drift av bygget.

Estimert besparelse på 24 panelovner er rundt kr. 150 000 i året. Estimert strømpris kr. 1 med nettleie, snitt 3 000 kwh per panelovn."

Styrets innstilling: Styret foreslår en prøveperiode, der panelovnene er avslått i ett år, for deretter å vurdere om de skal selges eller slås på igjen.

Vedtak:

Som styrets innstilling.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

Sak fra andelseier Georg Borgen angående fartsdumper inne på området: "Det er en del som kjører med meget høy hastighet inne på borettslaget område. (Ofte besøkende enn fastboende). Forslag å sette opp 2-3 fartsdumpere."

Styret har innhentet et kostnadsestimat på kr. 49 000 inkludert mva fra Østfold Asphalt AS. Dette inkluderer utbedring av de fire eksisterende fartsdumpene samt etablering av fire nye på steder det ikke er noen.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å sette opp fartsdumpere.

4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Forslag fra styret om nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt: 8 "**I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.**"

Endring i vedtektene krever 2/3 flertall av de stemmeberettigede på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 5.1 tillegges teksten i styrets forslag. Enstemmig vedtatt.

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

Styret foreslår for generalforsamlingen å innføre IN-ordning (ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Borettslaget er ikke tilknyttet IN-ordningen i dag og for å få innført dette må saken behandles på generalforsamling. I tillegg må en søknad om IN-ordning for borettslagets lån godkjennes av Handelsbanken.

Om IN-ordningen: Individuell nedbetaling av fellesgjeld innebærer inngåelse av flere avtaler mellom borettslaget, boligbyggelaget, långiver og den enkelte andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Til sammen utgjør dette avtalestrukturen som kalles IN-avtalen.

Gjennom ordningen kan den enkelte andelseier betale inn hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, mot å få en tilsvarende reduksjon i felleskostnadene som er knyttet til avdrag og rentekostnader på lånet. Det er boligbyggelaget som er lagets forretningsfører, som administrerer ordningen overfor banken, på vegne av borettslaget og de enkelte andelseiere.

Borettslagets økonomi og lån: Det er en forutsetning for å inngå avtale om IN at borettslaget har en ordnet økonomi.

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

Konsekvenser av en IN-avtale: Avtale om IN løper i hele lånets løpetid eller til lånet er nedbetalt. IN-avtalen kan ikke sies opp.

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Dette innebærer at løpetiden ikke kan endres. Skulle borettslaget ha behov for økt låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggs lån, og evt. inngå avtale om IN på disse. Men det er satt en begrensning i kontrakten, slik at boligbyggelaget bare kan administrere inntil 2 lån med IN.

For lån med IN kan det inngås avtale om fastrente, men dette forutsetter en særskilt avtale med banken. I periode med fastrente vil det ikke være anledning til å innbetale på IN.

Avtale om rentebytte og andre finansielle produkter i tilknytning til lån omfattet av IN - avtalen tillates ikke. Dette er kompliserte finansielle produkter som gir ekstra komplikasjoner i tilknytning til en IN-ordning. Dette kan lede til tap for andelseierne, og kan innebære en forfordeling mellom de andelseiere som har betalt inn på IN og de som ikke har gjort det.

Ved innbetalingene på lånet, betaler den enkelte andelseier ned på borettslagets lån. For hver innbetaling skal andelseieren motta en kvittering som viser innbetalt beløp, og at andelseieren trer inn bankens pant i borettslagets eiendom, tilsvarende beløpets størrelse. Andelseierens innbetaling sikres altså med inntredenrett i bankens pant.

Risiko:

Det er en viss risiko knyttet til innbetaling på IN, siden andelseieren ikke betaler inn på sitt eget lån, men på borettslagets lån. Andelseieren gjør seg derfor sårbar for betalingsmislighold fra andre andelseiere, og andre økonomiske problemer som eventuelt skulle oppstå i borettslaget. Dette avhjelpes ved at andelseieren trer inn i bankens pant. Dette er også bakgrunnen for at det stilles krav om at borettslaget har inngått en avtale om sikring mot manglende betaling av felleskostnader.

Kostnader:

Oppstartsgebyr for etablering av IN-ordningen er kr 40 000 inkl. mva. (engangsbeløp). Oppstartsgebyret dekker opprettelse av nødvendige avtaler samt registrering av alle opplysninger pålagt gjennom avtaleverket. Årlig avregningsgebyr ihht. prisliste, er for tiden kr 6 250 inkl. mva. Begge disse gebyrene belastes borettslaget. Ved 1. gangs innbetaling og etablering av avtale mellom andelseier - belastes andelseier ihht. prisliste, for tiden kr 2 500 inkl. mva. Senere innbetalinger - belastes andelseier, for tiden kr 1 875 inkl. mva. Avtale om sikring av manglende betaling av felleskostnader vil ut fra dagens forutsetninger beløpe seg til ca. kr 47 800 inkl. mva pr. år.

Begrensninger knyttet til IN-lån

Det er ikke anledning til å endre løpetiden på lån med IN-ordning. Det vil si at det ikke vil være mulig å foreta refinansieringer som innebærer å slå eksisterende lån sammen med nytt lån, eller refinansiere for å endre løpetiden på lånet. Dette følger av avtaleverket for IN-ordningen.

Flertallskrav:

Det er kun et krav om alminnelig flertall på generalforsamlingen for å vedta at borettslaget skal inngå en slik ordning. Det er ikke nødvendig med 2/3 flertall. Det er heller ikke tilstrekkelig med kun en beslutning i styret.

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

Forslag til vedtak: IN-ordningen innføres i borettslaget og borettslaget søker Handelsbanken om IN-ordning for sitt lån.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at forslaget faller. Ble ikke godkjent.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Utbetaling av årlig godtgjørelse/lønn til styreleder videreføres. Styrets øvrige styre/ varamedlemmer bevilges et honorar som fordels internt. Alle styremedlemmene gis en godtgjørelse per styremøte. Varamedlemmer som stiller på styremøte godtgjøres per møte.

Vedtak:

Kr. 140 000 ,- til styreleder og kr. 126 800,- til interfordeling til øvrige styremedlemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

Vedtak:

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen ble valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

Vedtak:

Eva Isnes og Unni Lande ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling til valgkomite: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

Vedtak:

Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard ble valgt.

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

Vedtak:

Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson som delegat. Varadelegat Terje Pedersen og Edel Kvikstad.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 07.04.2025

Ulrik Bråthen, møteleder (sign.)

Gunn Norma Aagaard, protokollvitne (sign.)

Jørgen Dingsør Syversen, protokollvitne (sign.)

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogbrynet 31C	H0101	1/4210	52	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HERMANSEN MARIANNE 230668*****	Eiendomsrett 1/1	Skogbrynet 31C 1709	Bosatt

Vegadresse: Skogbrynet 31 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1709 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	305 Skogbrynet	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	375799		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1976

1: Bygning 375799: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2811
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2811
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1976	15.01.1976
Endre bygningsdata	08.11.2021	08.11.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	8	612	0	612	0	0	0
H02	8	612	0	612	0	0	0
H01	8	612	0	612	0	0	0
U01	8	602	0	602	0	0	0

K01	0	373	0	373	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	Åsly Borettslag	Org.nr	954534618
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	15

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/4210	25772.7	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogbrynet 31C, 1709 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
45314633	18223	19.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1634	19.08.2025
54189096	436	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1634	-
45314645	14665	19.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1274	19.08.2025
54189100	381	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1274	-
45314635	22586	19.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1763	19.08.2025
54189092	466	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1763	-
45314629	18333	26.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1218	26.08.2025
54189102	356	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1218	-
45314628	18093	26.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1687	26.08.2025
53839387	486	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1687	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogbrynet 31C, 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	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 6 307 m² Arealbruk Friområde,Nåværende</p> <p>Delareal 629 m² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare</p> <p>Delareal 19 418 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal	1 591 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	6 719 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Skytebane
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	15 803 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	2 060 m ²
Arealbruk	Parkering,Nåværende
Delareal	24 632 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	12 m ²
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Områdenavn	B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23015
Navn	Kurland, nabolag F og I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1318/2315.pdf
Delarealer	Delareal 2 019 m ² Formål Gangvei
	Delareal 9 268 m ² Formål Boliger
	Delareal 2 165 m ² Formål Parkeringsplass
	Delareal 21 m ² Formål Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 7 376 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 3 988 m ² Formål Anlegg for lek
	Delareal 931 m ² Formål Kjørevei

Eiendom	3105 1/4210		
Utskriftsdato	27.04.2026	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

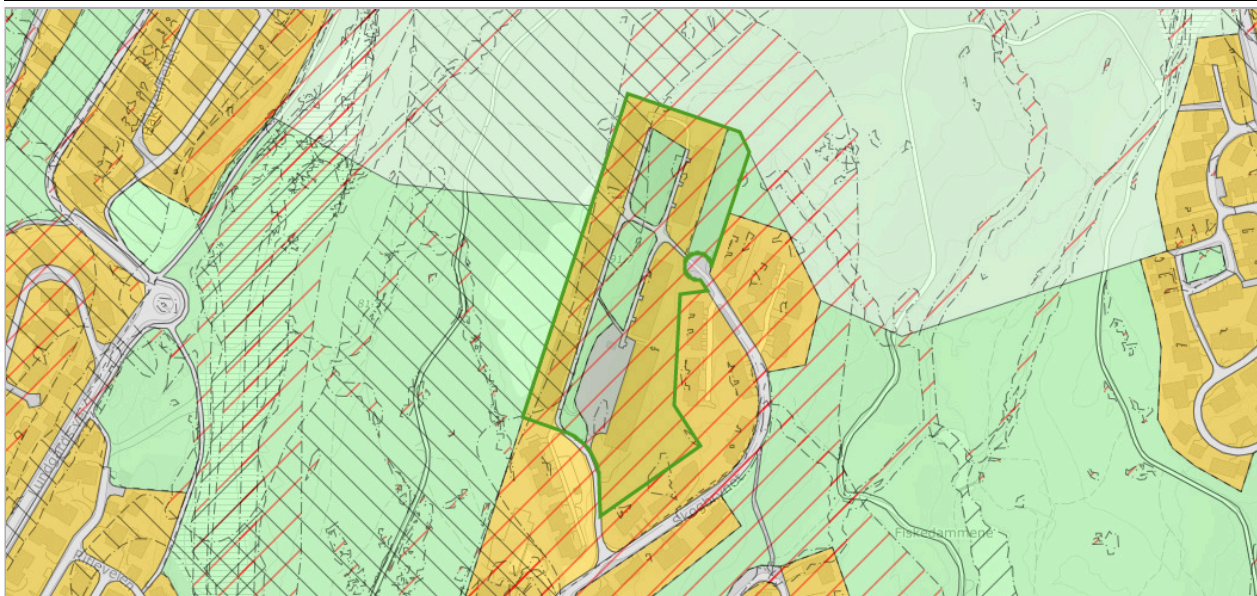
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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 - Omstruktur	Omstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Friområde	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Park	Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Semiferusl og teknisk infrastruktur	Semiferusl og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Parkering	Parkering - Nåværende
KpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag	Sjø og vassdrag - Nåværende
KpFarezone	Rastfare Fiskefare
KpStasjonsone	Gul sone iht. T-1442
KpAngitt hensynsone	Bevaring naturmiljø
KpBestemmelseOmråde	BestemmelseOmråde
KpFareGrense	BestemmelseOmråde
KpStasjonsGrense	Farezone grense
KpAngitt hensynsGrense	Stasjonsgrense
KpBestemmelseGrense	KpAngitt hensynsGrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(3040) Friområde	5
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(2080) Parkering	1
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	1

Bestemmelseområde

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

Farezone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
------	----------------	--------

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	13
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane

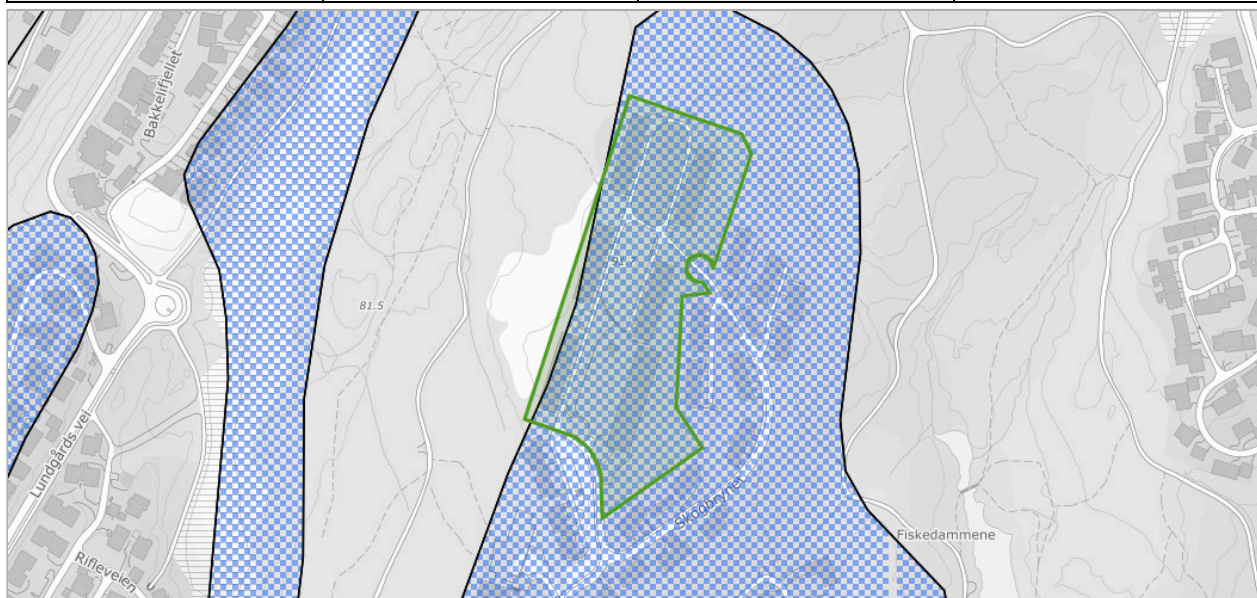
MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde

Sarpsborg kommune

Versjon

16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stort sett fraværende	Bart fjell

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
23015	Nabolag F og I, Kurland
23030	Bakkeli nord

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
Park	Park
Anlegg lek	Anlegg lek
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
Annen veggrunn	Annen veggrunn
Gang sykkelveg	Gang sykkelveg
Gangveg	Gangveg
Parkeringsplass	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
Offentlig undervisning	Offentlig undervisning
RbFormålOmråde - Spesialområder	Frileddsområde på land
Kommunalteknisk virksomhet	Kommunalteknisk virksomhet
RpArealformålOmråde - Grenstruktur	Turdrag
Friområde	Friområde
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Gang sykkelveg
RpAngittHensynSone	Naturmiljø
Kulturmiljø	Kulturmiljø
RpFareSone	Flomfare
Annen fare	Annen fare
RpAngittHensynGrense	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
Planens begrensning	Planens begrensning
Planens begrensning	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
Regulert senterlinje	Regulert senterlinje
Målelinje avstandslinje	Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol	Målelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202409	Lysløypa i Sarpsborgmarka	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=202409)
23015	Kurland, nabolag F og I	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=23015)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(400) Offentlig friområde	-	7
-	(110) Boliger	-	5
-	(322) Gangvei	-	3
-	(333) Parkeringsplass	-	2
-	(430) Anlegg for lek	-	2
-	(621) Kommunalteknisk virksomhet	-	1
-	(310) Kjørevei	-	1

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FRI8	(3040) Friområde



Sarpsborg kommune

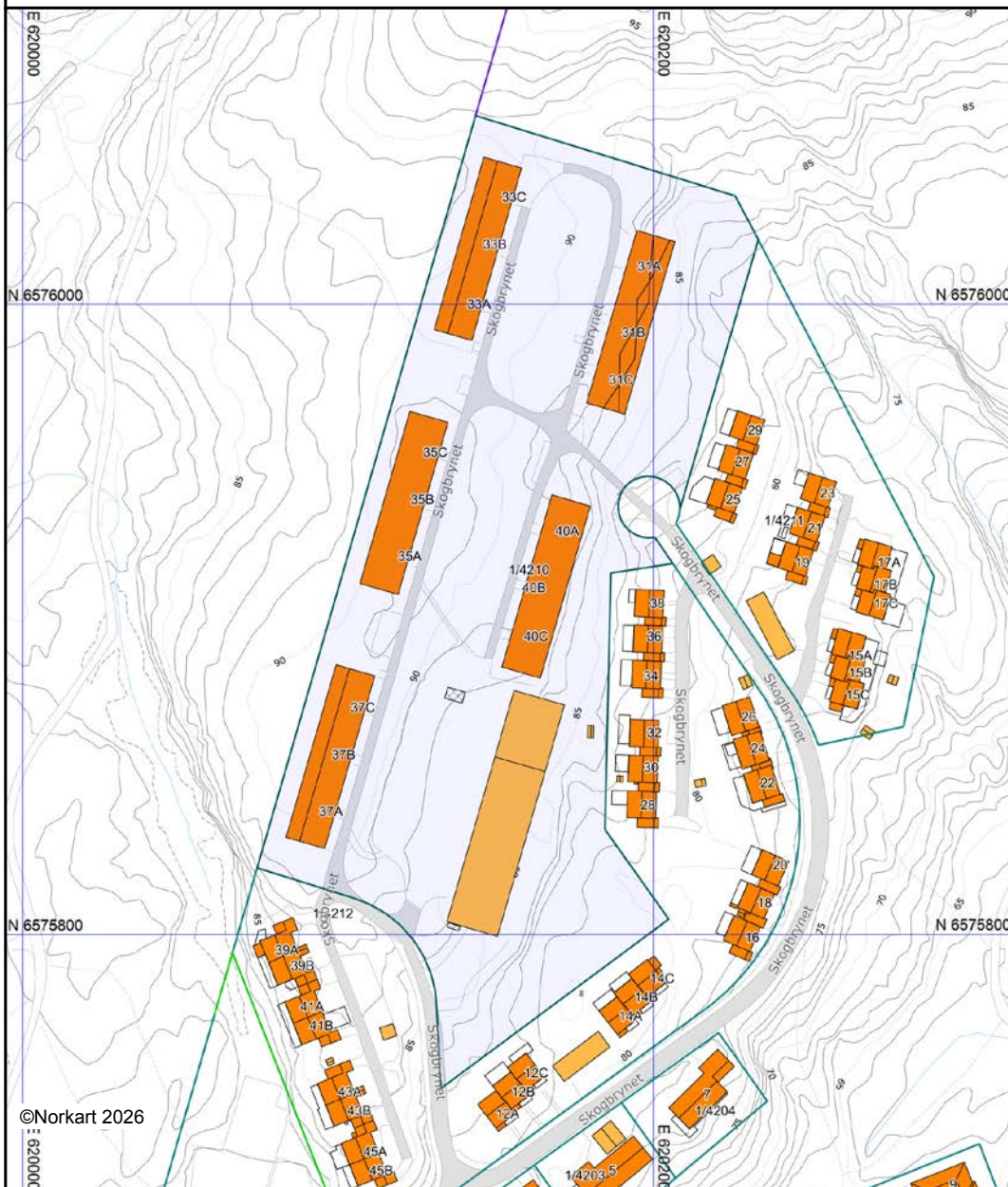
Grunnkart

Eiendom: 1/4210
Adresse: Skogbrynet 31C
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



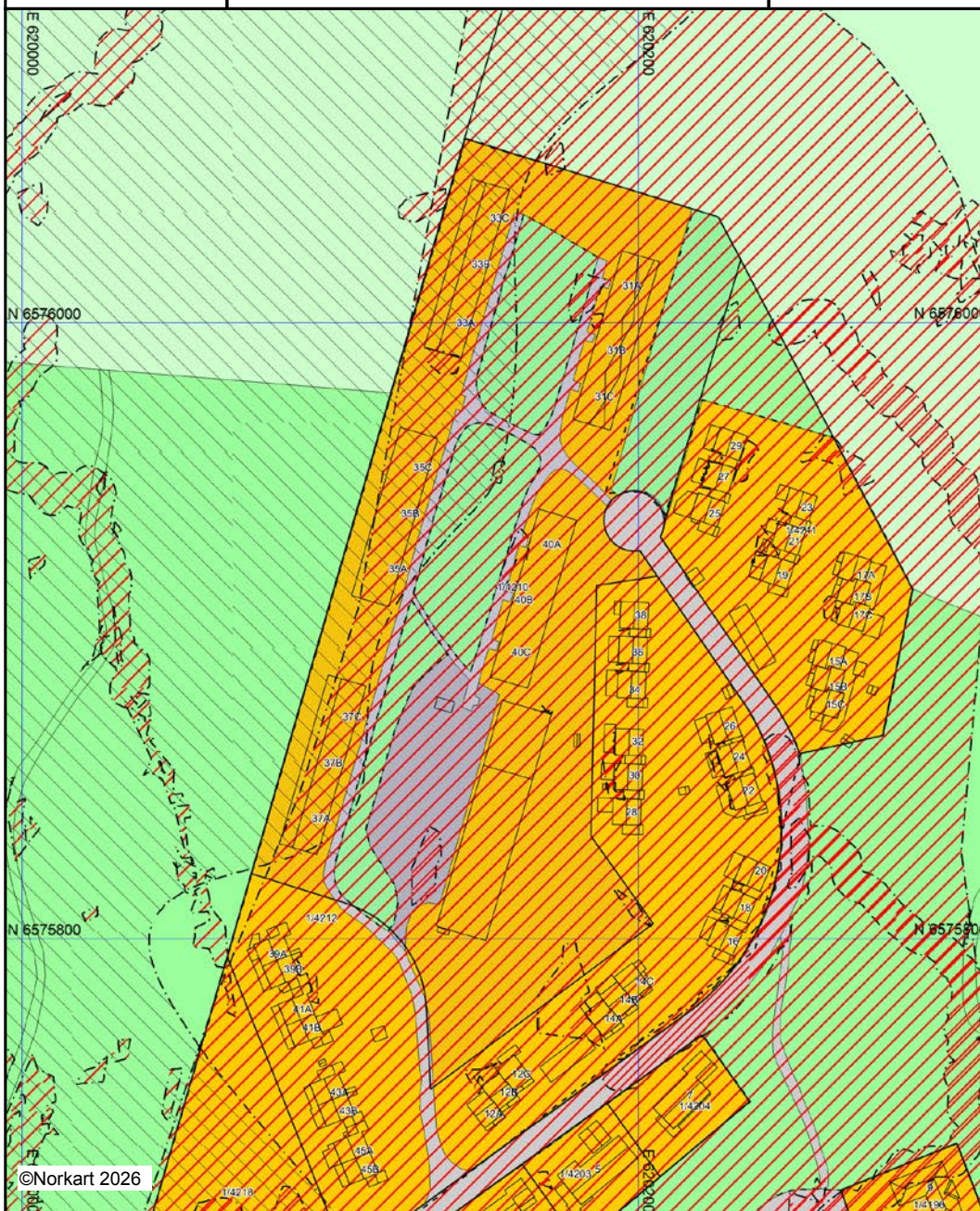
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/4210
Adresse: Skogbrynet 31C
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000



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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006





-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Gang- og sykkelveg
-  Blågrønnstruktur
-  Turdrag
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NABOLAG F OG I - KURLAND

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Boligområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Miljøverndepartementet 26.02.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **19.11.1970.**

Revidert: **15.03.1973.**

- §1. De regulerte områder er på planene vist med reguleringsgrenser. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er angitt på planen.
- §2. Hele nabolag F og 4 tomter på nabolag I skal bebygges med eneboliger i en etasje. Konstruksjoner og utvendig kledning skal hovedsaklig være av tre. Andre materialer kan godkjennes etter bygningsrådets bestemmelser.
- §3. Eneboliger skal ha sadeltak med takvinkel på 30°, og det skal tekkes med rød, krum teglsten. Møneretningen skal være som vist på reguleringsplanen.
- §4. Blokkbebyggelse på nabolag I skal oppføres i 3 etasjer. Det kan innredes leiligheter i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
- §5. Kjedehus-bebyggelse på nabolag I skal bygges av tre og kan oppføres i inntil to etasjer. Kjedehus som naturlig hører med i samme gruppe skal ha ens takvinkel.
- §6. I eneboliger og kjedehus kan innredes oppholdsrom i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede, og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
- §7. Grunnmurshøyder og bygningers endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.
- §8. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling.
- §9. For eneboliger og kjedehus skal uthus, garasjer og carportanlegg gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene, og skal vises på anmeldelsestegningene selv om de ikke er tenkt oppført samtidig med hovedbygning.
- §10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, pergola, tørkestativer, søppeldunker, oljefat m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggeanmeldelsen.
- §11. Ved eventuell oppsetting av gjerde skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

- §12.** Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn oppstår sjenerende forhold for nabo, eller ulempe for offentlig ferdsel.
- §13.** Fellesgarasjer og parkeringsanlegg kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjer kan oppføres i tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekkede parkeringsplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i takt med blokkbebyggelsen.
- §14.** For bebyggelsen bør oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
- §15.** Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene til anvendelse.
- §16.** Innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet, der særlige grunner taler for det gjøre unntak fra vedtektenes § 3-4-5-13.
- §17.** Etter at reguleringbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/4210, Skogbrynet 31C, 1709 SARPSBORG



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	20.04.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.95 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.74 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.47 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	70.2 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.55 km

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.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 20.04.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

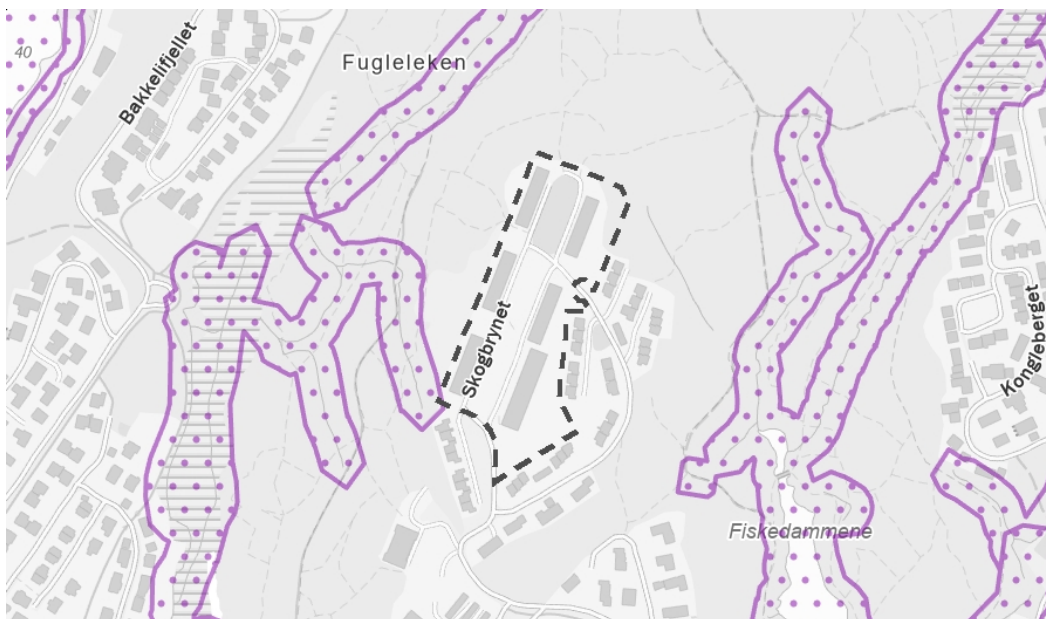
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentak-
intervall 10-20 år

Flom - gjentak-
intervall 50-200 år

Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

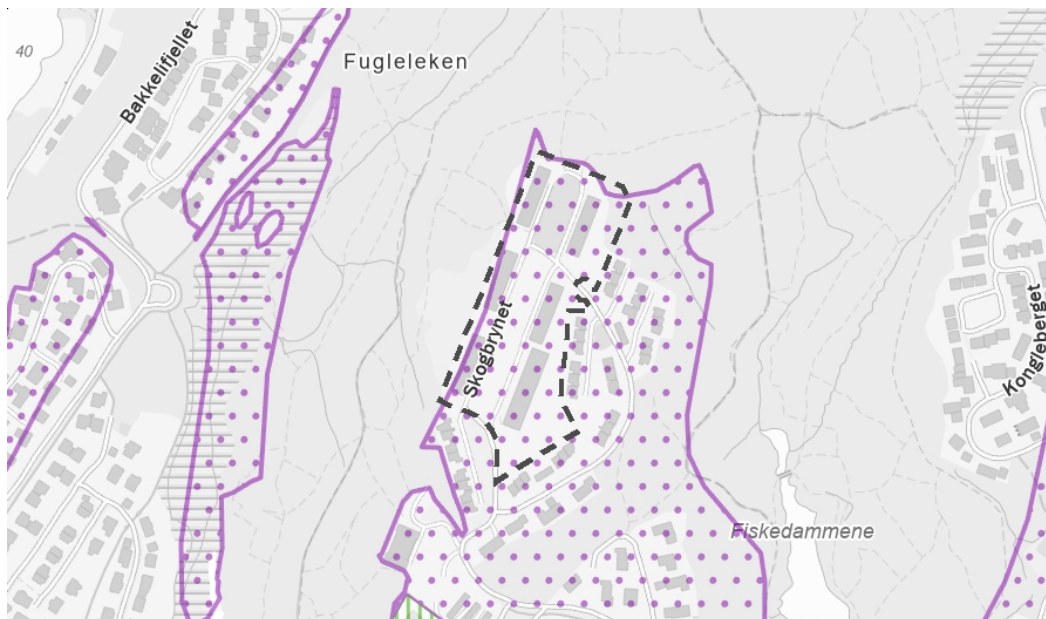
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)






Kvikkleire

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
---	------------------------	---	----------------------	---	--------------------------	---	----------------------	---	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

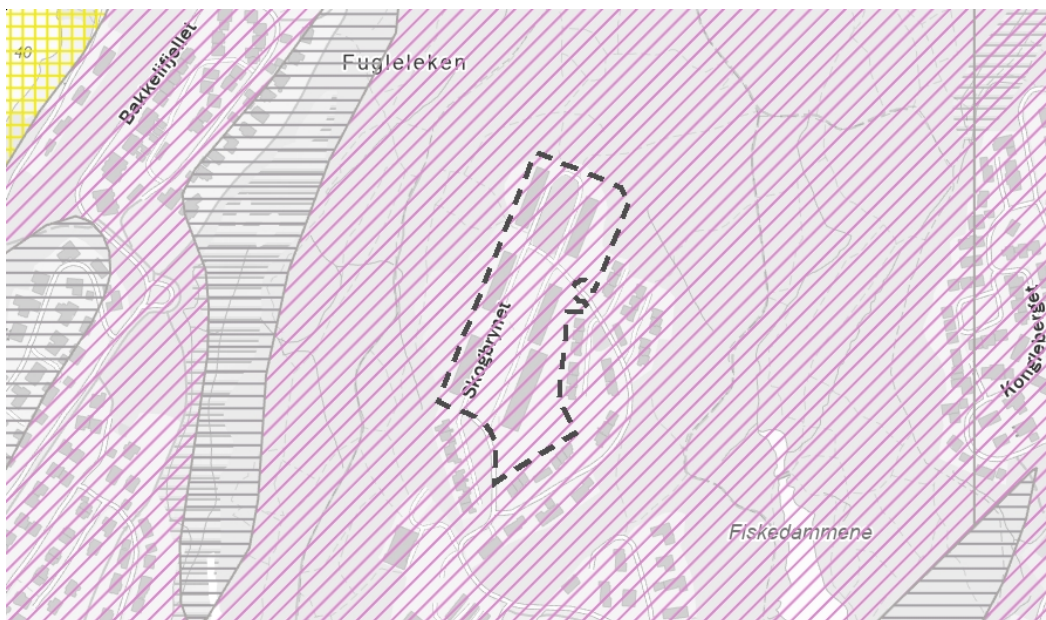
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---------------------------	----------------------	----------------------



Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogbrynet 31C, 1709 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



SARPSBORG KOMMUNE

Avskrift av dagbok nr. 2872/1972
Vedlegg til 9/11 A.13.

Sarpsborg Sorenskriverembete JH

Hengt ut her 9/11-72 m. kr. 1000.-

Skogbrynet
2, 31, 33, 40, 42.

Leiekontrakt

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

ÅSLY BORETTSLAG

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 29/9 1972.

Den har et areal på 25.733 kvm., og er gitt matr.nr. 4210.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/11 1972.

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. 4.120,- pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,- pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

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

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.

Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

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

Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den tren-
ges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de van-
lige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,

- a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
- b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

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

••

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

Sarpsborg, den

6. november 1972

Som grunneier:

Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

ÅSLY BORETTSLAG

Eugen Olsen
Ordfører

Arnliot Aarsund
Rådmann



Avskrift av dagbok nr. 2552/1972
Vedlegg til 5/10. 18. 43.
Sarpsborg Sorenskriverembete
FH



SARPSBORG KOMMUNE

MÅLEBREV

over

Asly Borettslag

matr. nr. 4210

Utgått av

matr. nr. 4000

Kart og oppmålingsforretning ble i henhold til gjeldende lover avholdt **29. september 1972.**

Forretningen er forlangt av: **Rådmannen i Sarpsborg.**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Administrator : **Brynjulf Rotheim**

Kartvitne : **Yngvar Vatn**

Varslet :

Møtte :



Tomtas koordinater er som følger:

Pkt.	Y	X	Pkt.	Y	X
1	22.330,30	145.459,60	8	22.365,50	145.232,00
2	412,00	432,00	9	385,00	203,00
3	419,00	417,90	10	311,29	151,12
4	390,51	328,55	11	310,67	175,98
5	383,79	324,21	12	284,55	212,50
6	389,21	315,81	13	254,81	222,65
7	369,50	313,20			

Tomtas grense mot nord/øst: Matr.nr.4000.....86,24 m
 " " " øst: " " "15,74 m
 " " " syd/øst: " " 4211.....93,78 m
 " " " " Snuplass.....54,57 (bue)
 " " " syd og syd/øst: Matr.nr.4212 = 10,00m,19,88m
 80,30m og.....34,95 m
 " " " syd: " " 4212.....90,09 m
 " " " vest og syd/vest: " " 4211 = 24,87m
 47,65 (bue) og31,42 m
 " " " nord/vest: Bygrensen (Tune kommune).....248,69 m

Areal av matr.nr.4210 = 25.733 m²

Sarpsborg, den 2.oktober 1972.

Bjørn Askvik
 Bjørn Askvik
 Bygningssjef.

Brynjulf Rotheim
 Brynjulf Rotheim
 Administrator.



Yngvar Vatn.
 Yngvar Vatn
 Kartvitne.



Dagbøk nr. 2872 19 72
Dbf. 9/11 A.43.
Sarpsborg sakenskriverembete

Skogbrynet
2, 31, 33, 40, 42.

Leiekontrakt

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

ÅSLY BORETTSLAG

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 29/9 1972.

Den har et areal på 25.733 kvm., og er gitt matr.nr. 4210.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/11 1972.

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. 4.120,- pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,- pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen 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 byggregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.

Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

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

Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Til. skr. - 75 - g.d.
Off. skr. 1060 -*

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, skre

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

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

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

**

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

Sarpsborg, den 6. november 1972

Som grunneier:

Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

Leiv O. Olsen
Ordfører

Anders Farnrud
Rådmann

ÅSLY BORETTSLAG

Foss J. Johansen
J. O. [Signature]



Dok. nr. 2872 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 9/11 1972
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og
køvert i pantebok. Tgl. geb. kr. 75.- bet.
Ref. elser anmerkes mot gebyr kr. 10.-
Anmerkes St. 43.

W. H. [Signature]
df



BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

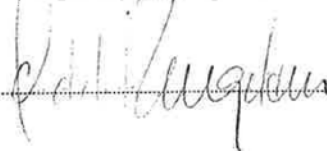
Anm.nr. 272/72

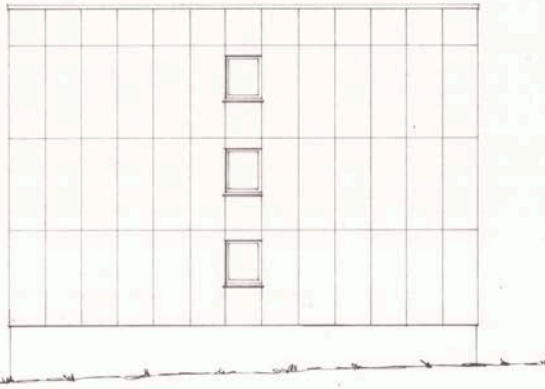
Dato for besikt 5. jan. 1976

Arbidssted: Skogbrynet
Bygningens art: 5 stk boligblokker
Byggherre: S.O.B.B.L.
Byggemelder: N.B.B.L.
Ansvarshavende: avd.ing. Arne Kolberg, E. Normann Nilsen

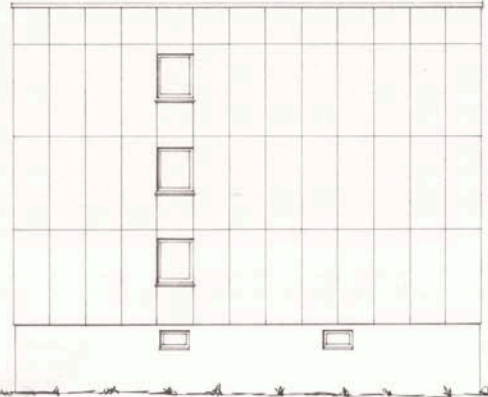
Det anmeldte byggearbeide godkjennes overensstemmende med
approbasjon av 22/ 11 19 72 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 5 / 1 19 76





MOT NORD



MOT SYD

Sarpsborg
Bygningråd J. nr. *272*
1972

APPROBERT

i S. borg bygningråds møte *2/12-72*
på de i skriv av *22/12-72* nevnte
betingelser.

Bygningssjefen.

BLOKK - A.5

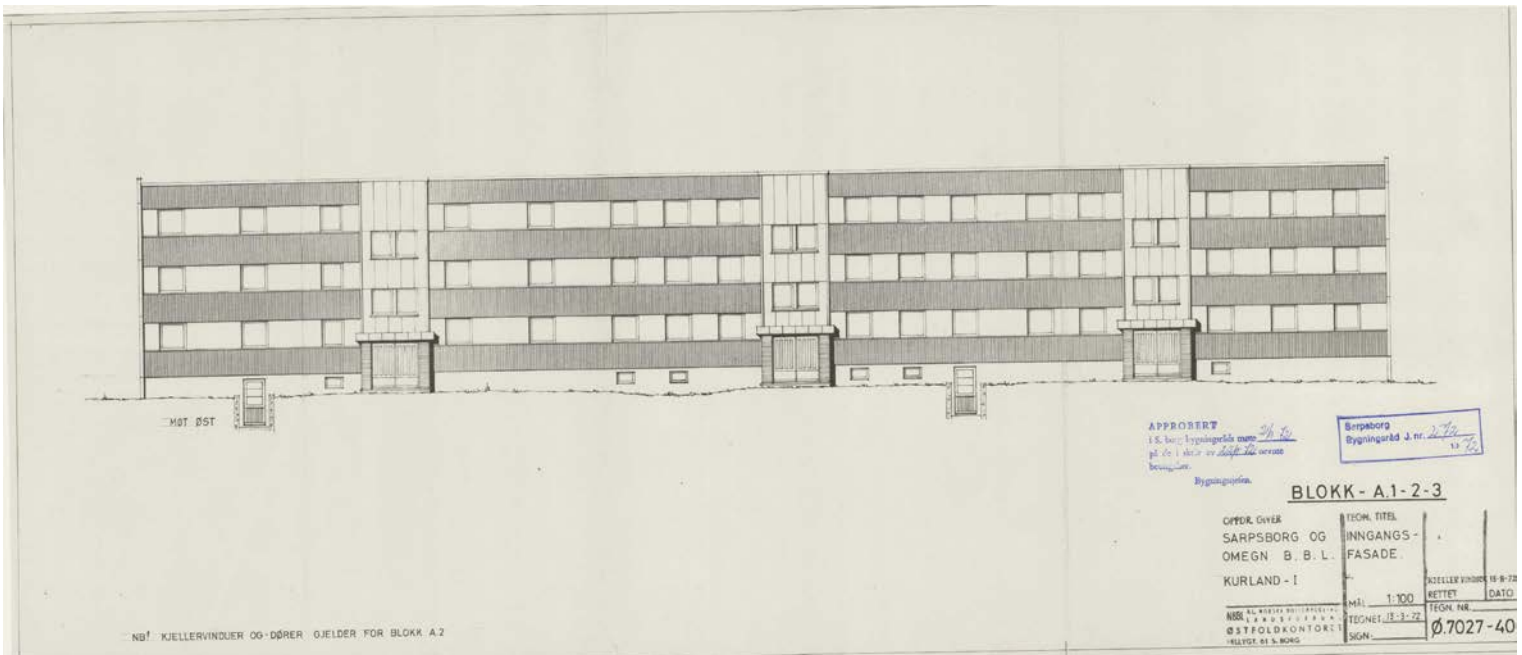
OPDR. GIVER
SARPSBORG OG
OMEGN B. B. L.
KURLAND - I

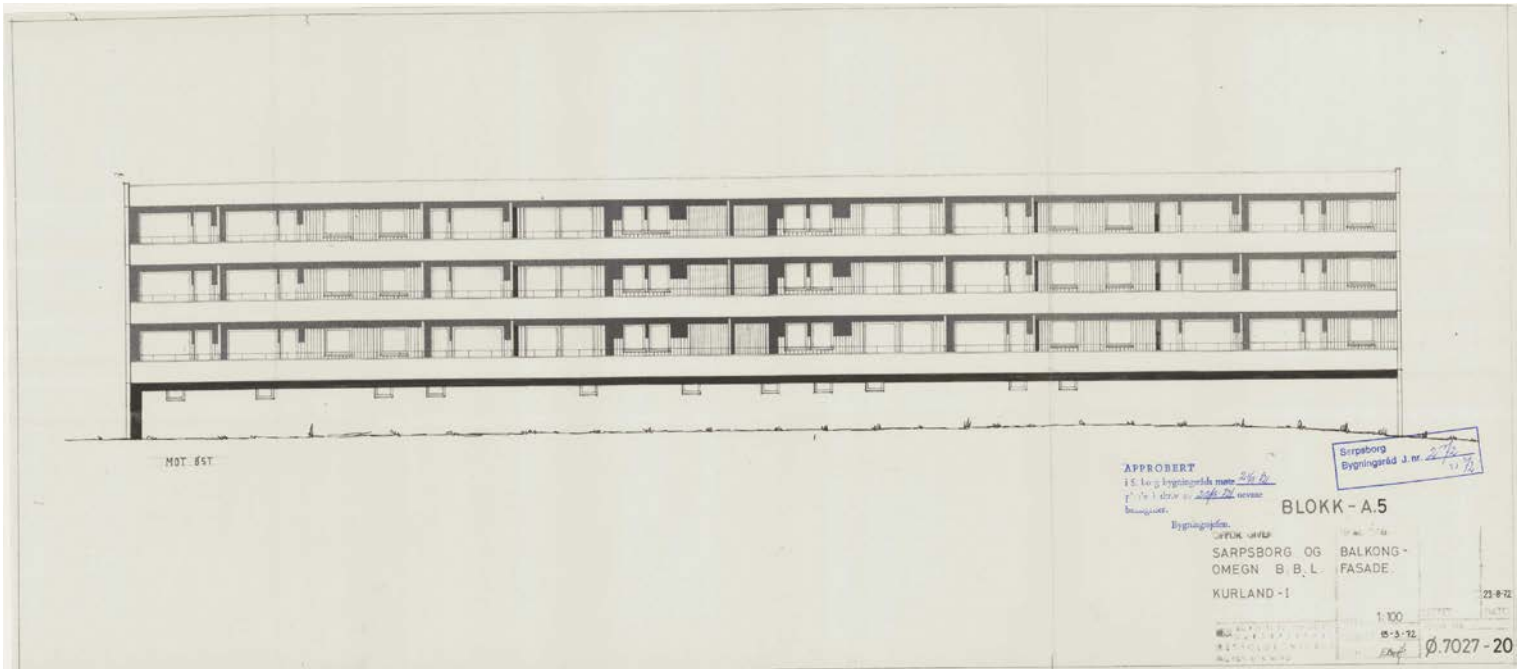
TEGN. TITEL
GAVLER.

NBBL AL. HØRSEI BOLLIGRØDDEGÅRD
LANDS FORBUND
ØSTFOLDKONTOR
RELVGT. 61 S. BORG

MÅL: 1:100
TEGNET: 15-3-72
SIGN:

K1. VINDUER	23-8-72
RETTET	DATO
TEGN. NR.	
Ø.7027-22	





MOT. EST

APPROBERT

1/5. kv. og Bygningsråd nr. 27/82
27/82 nr. 27/82
Bygningsråd

Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 27/82

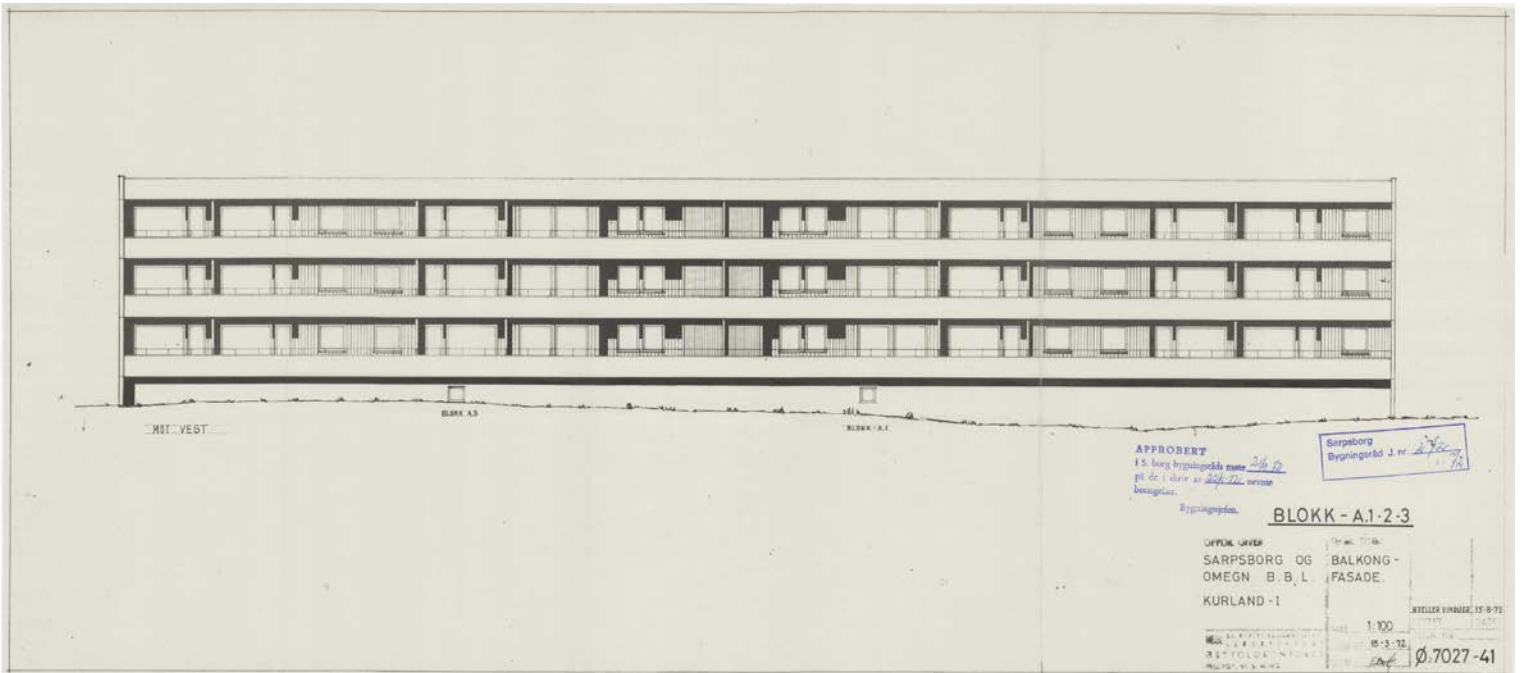
BLOKK - A.5

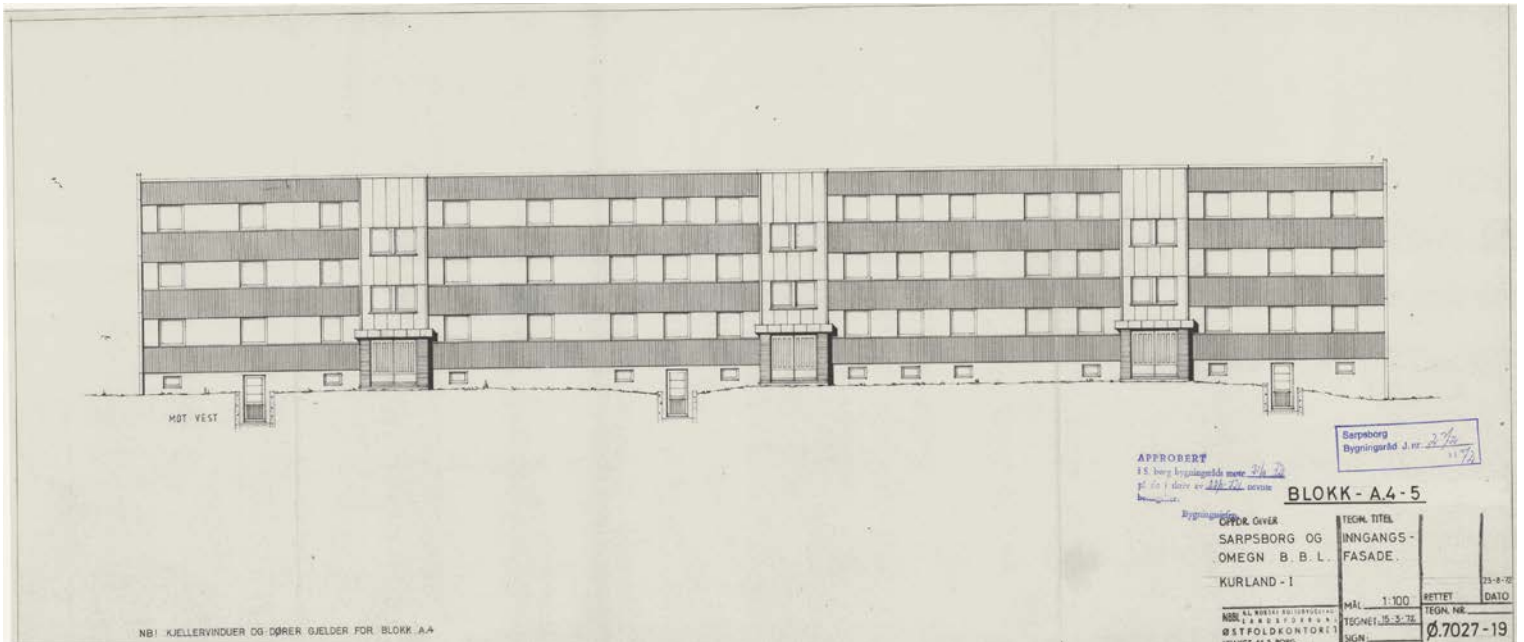
Bygningsrådet
SARPSBORG OG BALKONG -
OMEGN B B, L. FASADE
KURLAND - I

1:100

Ø-3-72

Ø.7027-20





MØT VEST

APPROBERT
 15. borg byggesaks nr. 24/2
 kl. 10 i året av 1972

Sarpsborg
 Bygningssak J. nr. 27/2
 11/72

BLOKK - A.4 - 5

BYGNINGS
 OMR. GNR.
 SARPSBORG OG
 OMEGN B. B. L.
 KURLAND - I

TEGN. TITEL
 INNGANGS -
 FASADE.

MÅL 1:100

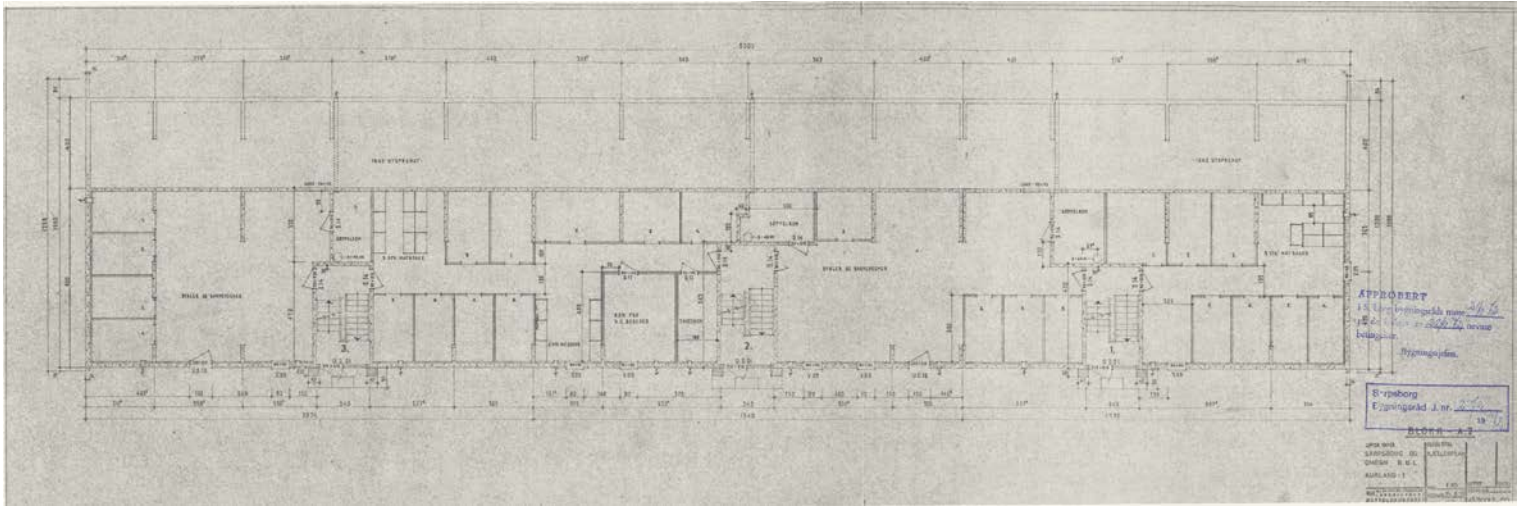
RETTET DATO

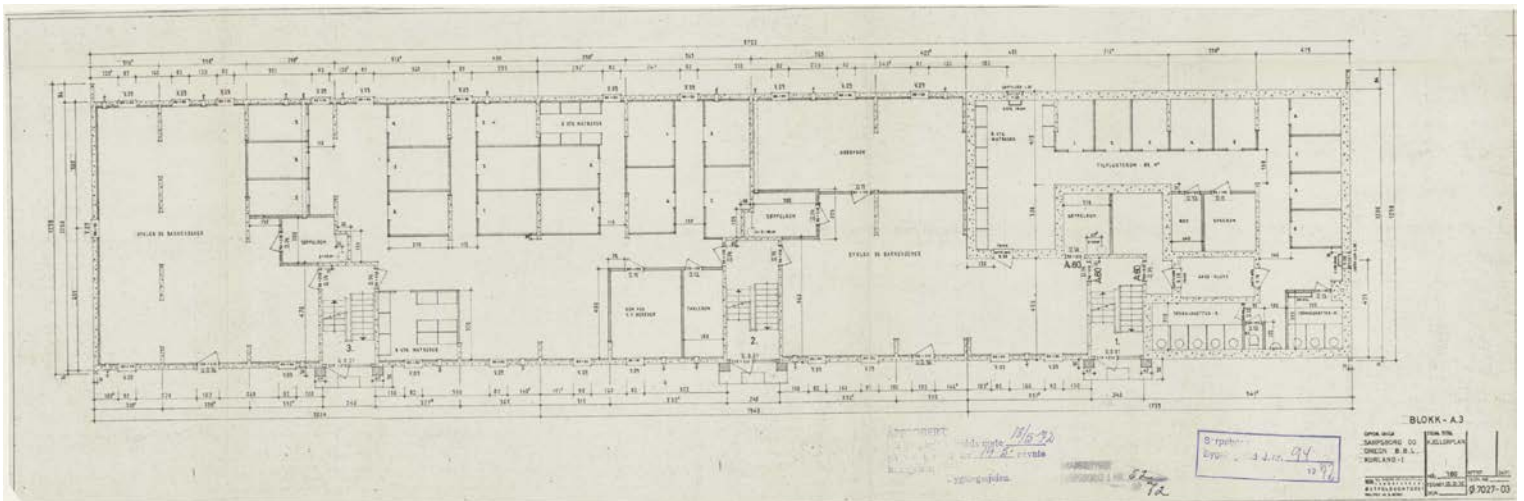
AL VIKTIG
 NR. 24 8 1 2 2 4 4
 ØSTFOLDKONTOR
 HELV. AS 3. BORG

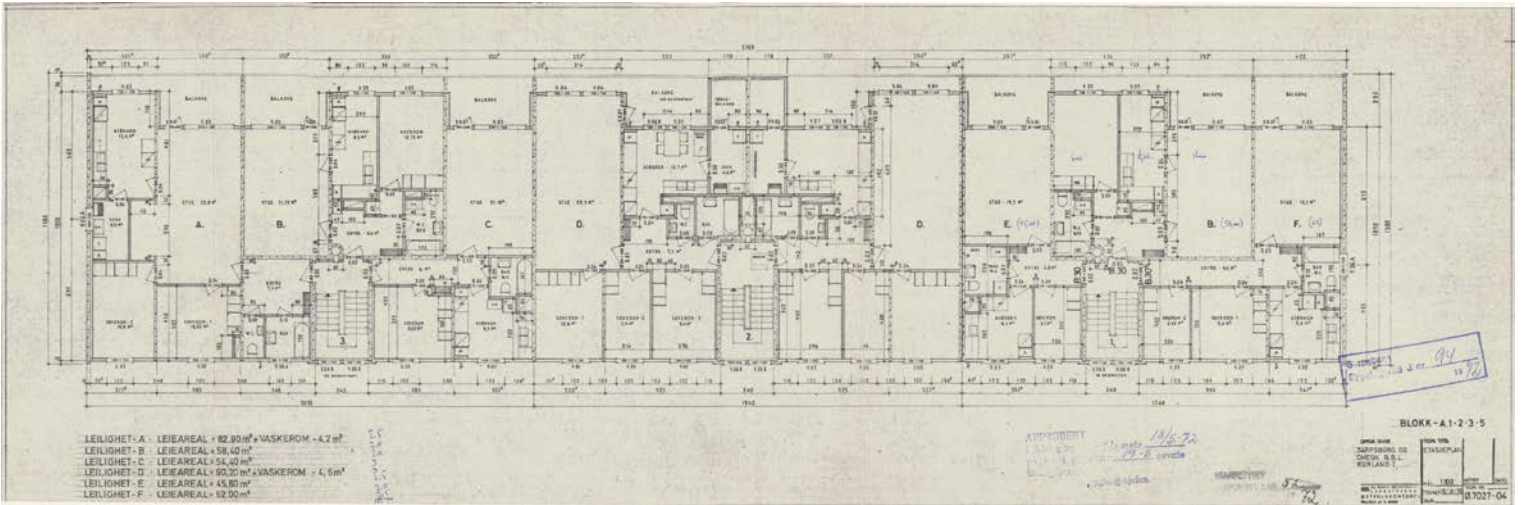
TEGN. NR.
 TEGNEF. B. S. 78
 SGN.

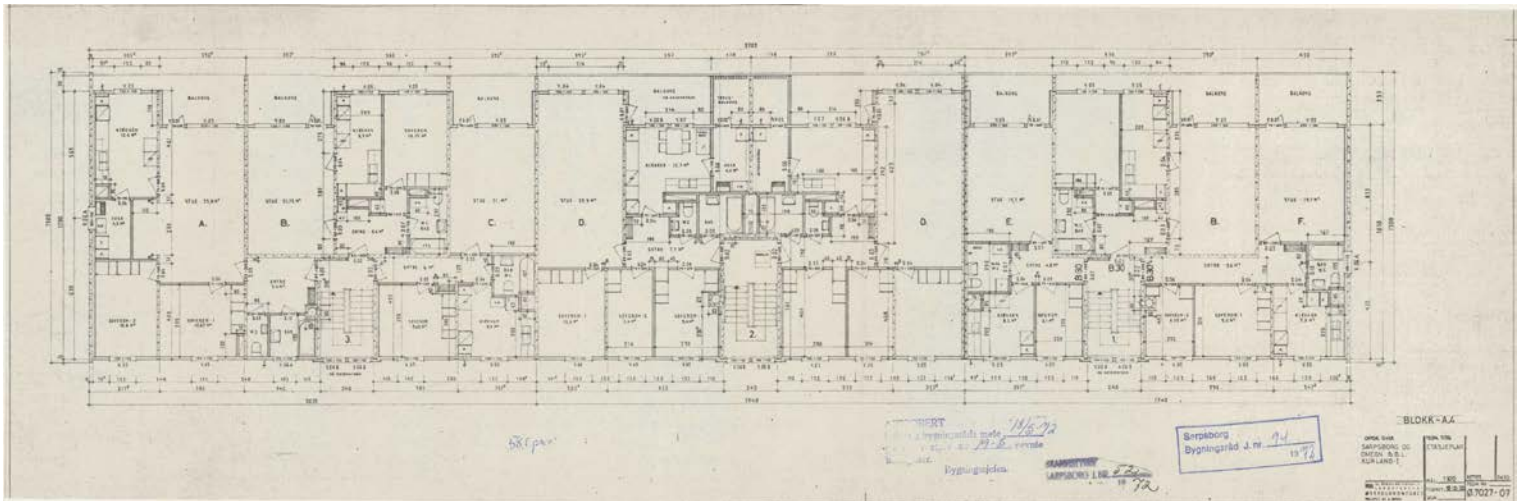
25-8-72
 Ø.7027-19

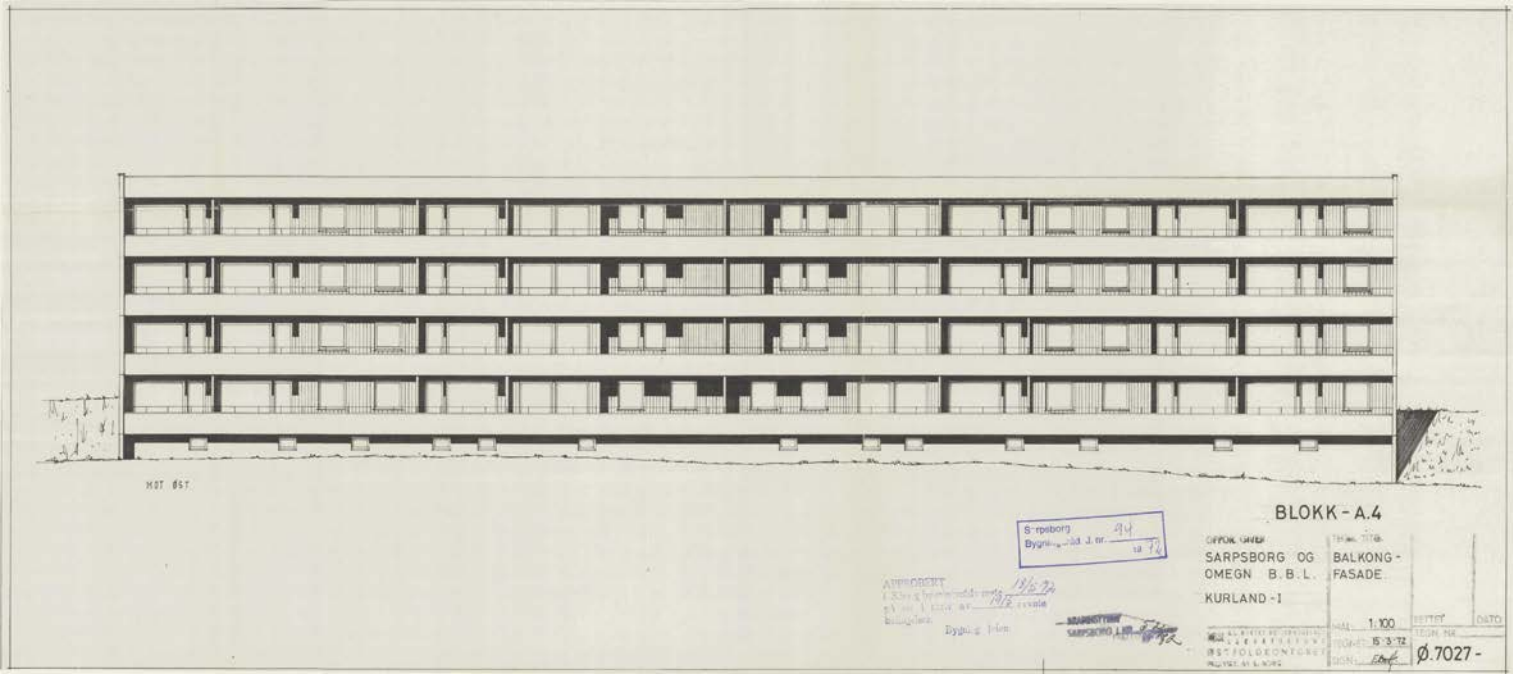
NB! KJELLERVINDUER OG DØRER OJELDER FOR BLOKK A.4











MOT. 057.

Sarpsborg
Byggesaksnr. 10 72

BLOKK - A.4

OFFISER GÅRDER
SARPSBORG OG
OMEGN B. B. L.
KURLAND - I

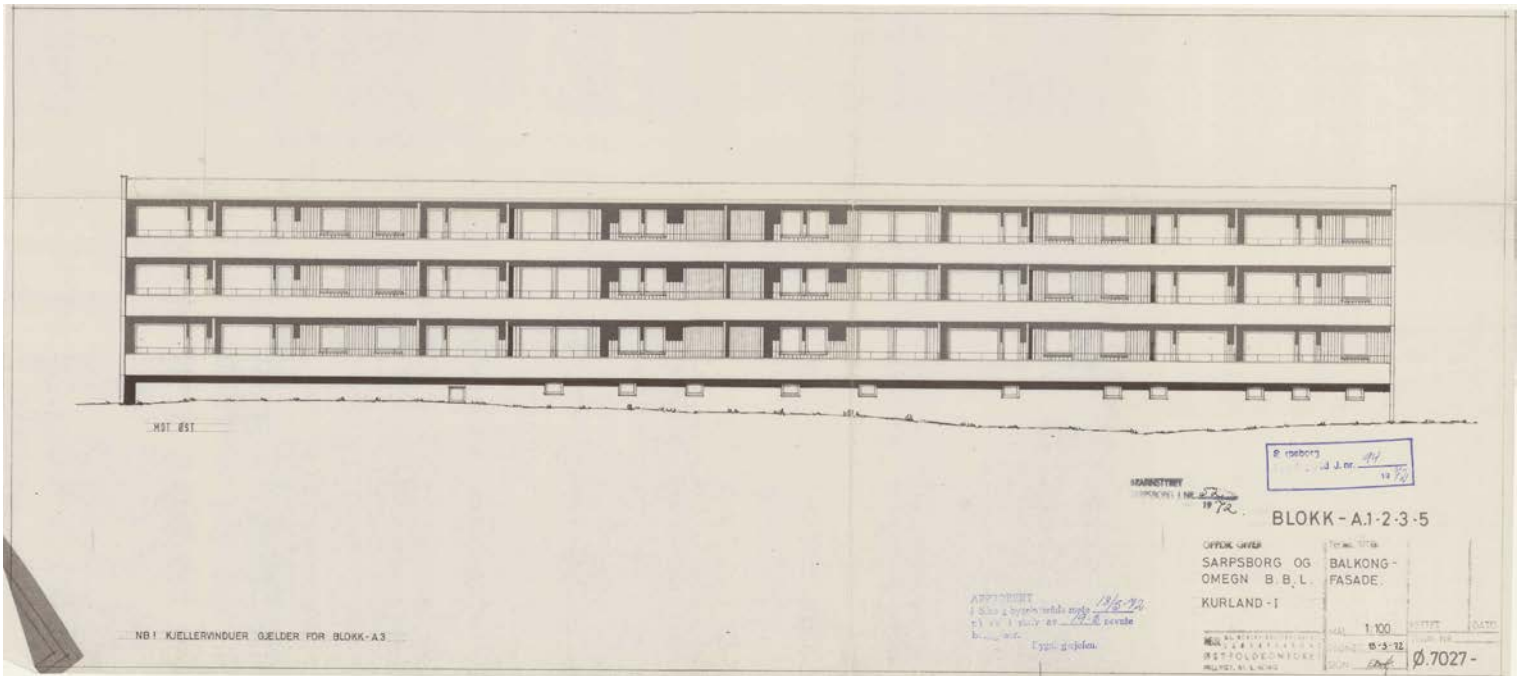
TRAPP - 076
BALKONG -
FASADE.

APPROBERT
1. Kjøp og fremleidning av bygg
2. Kjøp og fremleidning av bygg
Byggesaksnr. 10 72

SARPSBORG LER
10 72

MAK	1:100	SETTET	DATE
TEGNET	15-3-72	TEGNET	
REVISJON		REVISJON	
DRONN		DRONN	

Ø.7027-



MOT. EST.

0. 1960/03
 J. nr. 44
 19 72

REANDET
 19 72

BLOKK - A.1-2-3-5

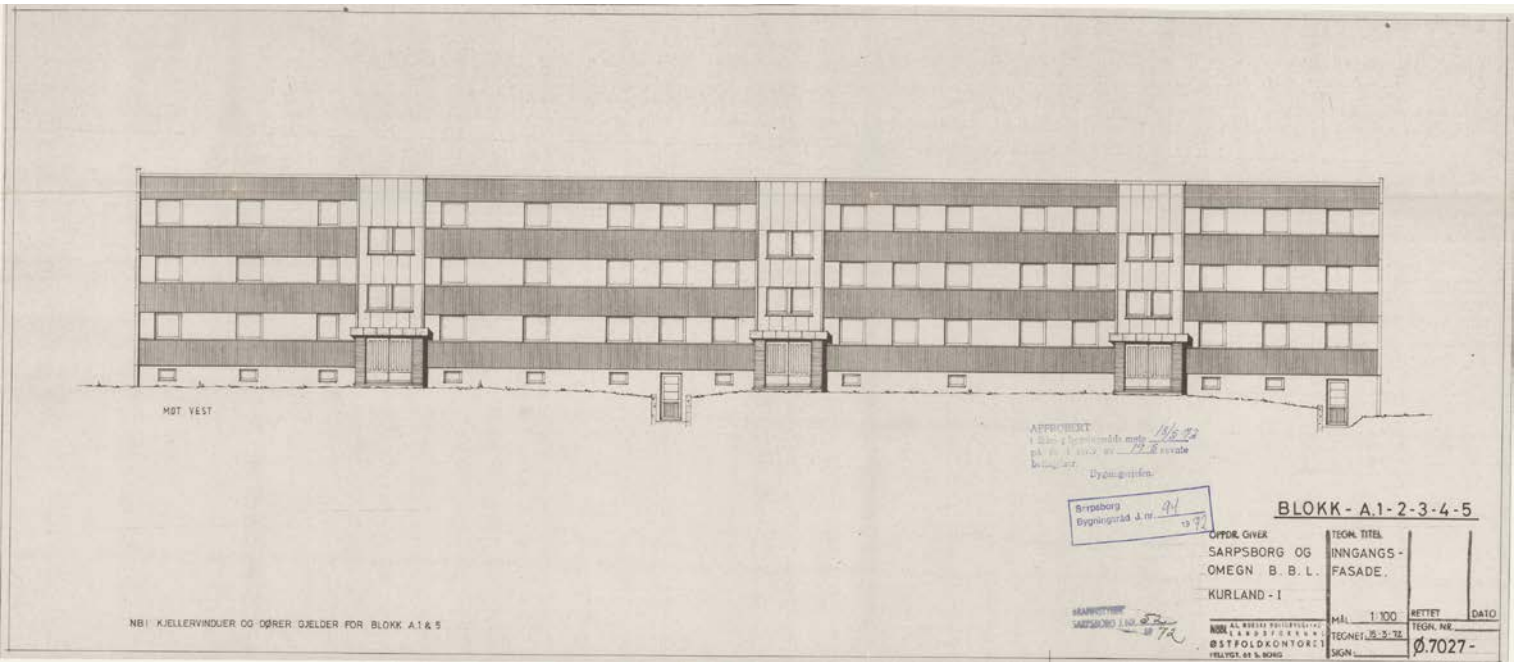
OPRIGTER
 SARPSBORG OG BALKONG-
 OMEGN B. B. L. FASADE
 KURLAND - I

MAAL	1:100	DATE	
MAAL	0-3-72	DATE	
DRUK		DATE	

APPROBT
 19 72
 Typo gøjen

NO I KJELLERVINDUER GÆLDER FOR BLOKK-A.3

0.7027-



Nabolagsprofil

Skogbrynet 31C - Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Blossom snuplass Linje 13	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	25 min 2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	5 min 2.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 267 elever, 15 klasser	6 min 2.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	7 min 3.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.4 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 7.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

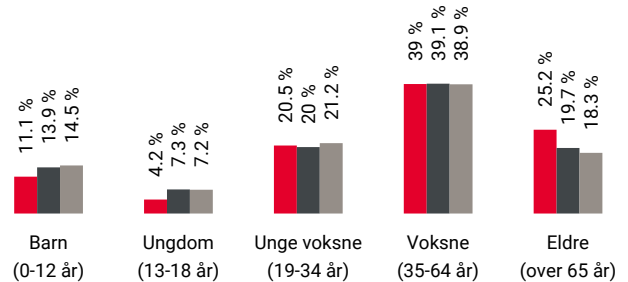
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	9 min 0.8 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 51 barn	18 min 1.2 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Kurland	18 min
Kiwi Kurland PostNord	22 min 1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



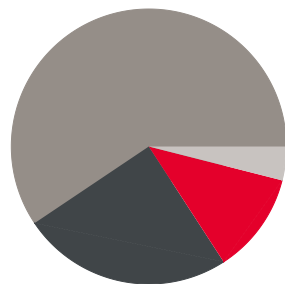
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Nationalstua - ballbane Ballspill	7 min 0.7 km
Østre skogen balløkke Ballspill	16 min 1.3 km
SATS Sarpsborg	7 min
SATS Tunejordet	7 min

Boligmasse

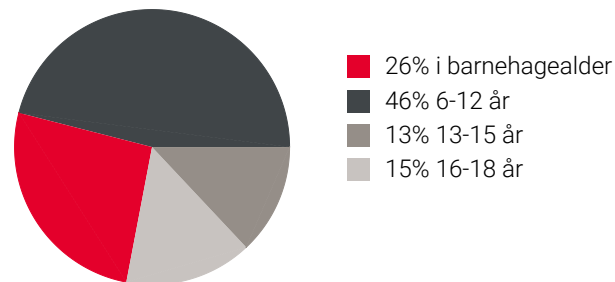


- 12% enebolig
- 25% rekkehus
- 60% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

Lande Senter	6 min
Boots apotek Lande	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

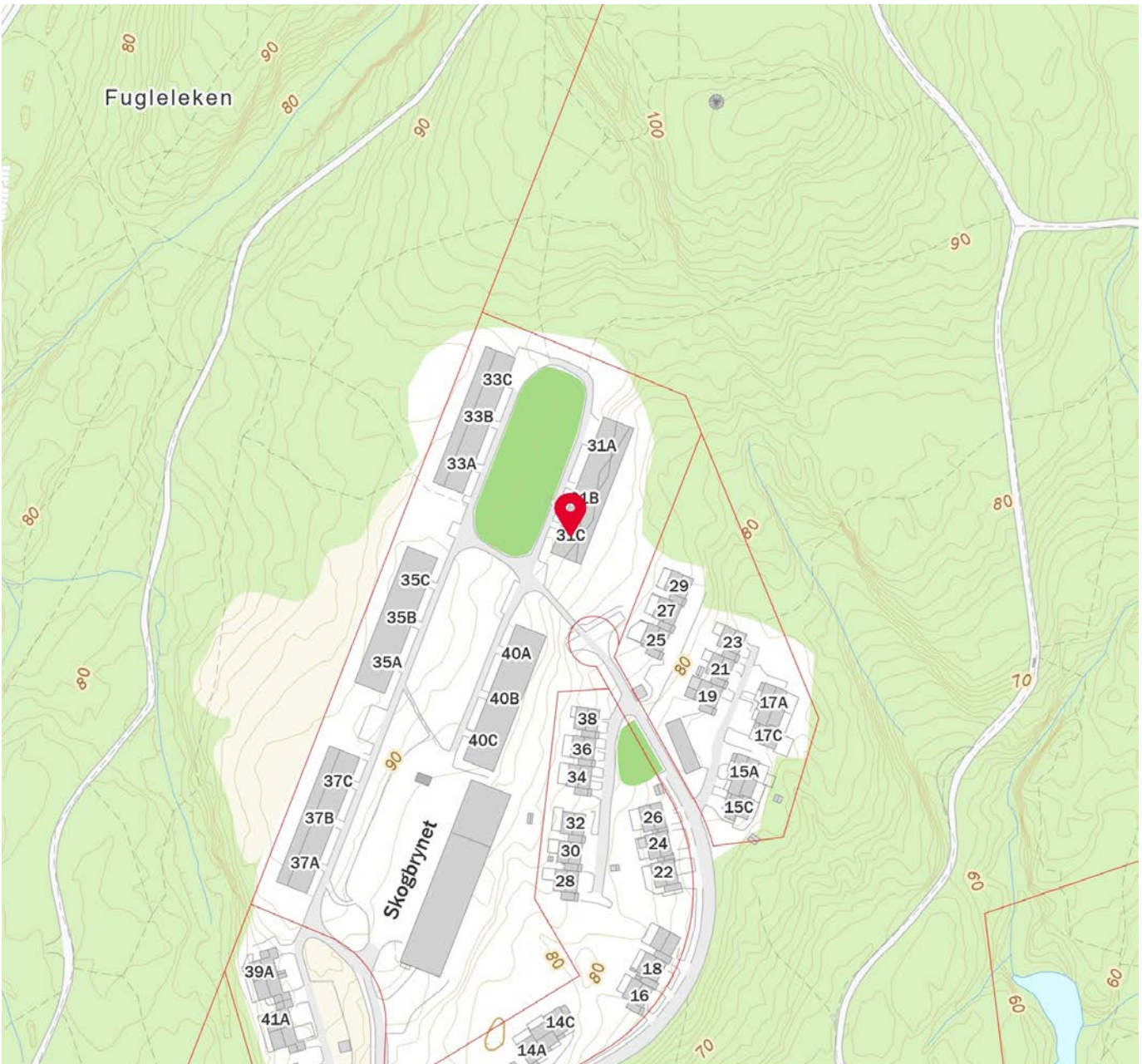
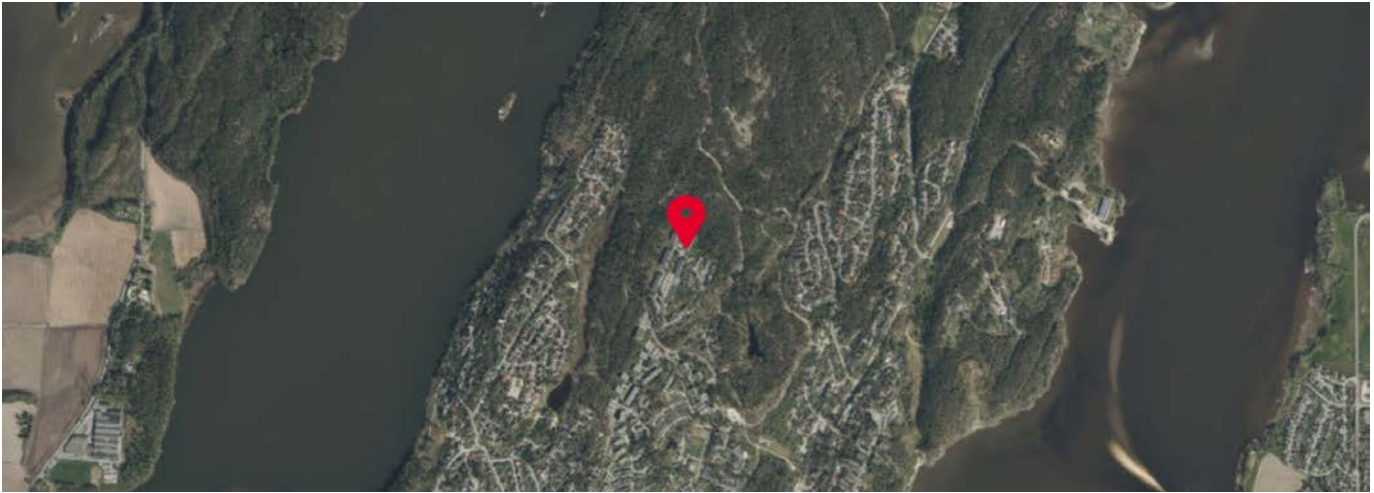


0% 57%

- Vestlia/Skogbrynet
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogbrynet 31C
1709 SARPSBORGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Martin MyrenTelefon: 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre