

PROAKTIV

Meget innbydende 3-
roms leilighet i 2. etasje

SKOGBRYNET 40C



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



KURLAND

Meget innbydende 3-roms leilighet i 2. etg. - Veranda - Varmt vann inkl felleskostnadene - Attraktivt ved Sarpsborgmarka

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogbrynet 40C, 1709 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 4210, andelsnr. 125, org.nummer 954534618 i ÅSLY BORETTSLAG

Prisantydning: 2.150.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 552.882,-

Totalpris: 2.713.272,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/2

BRA: 68 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass som er merket og gjeste parkering.

Tomt: 25772.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.510,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling av felles lån, varmt vann, vaktmester, renhold, byggforsikring, forretningsførsel, kabel-tv, diverse honorarer med mer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	21	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
30	106		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



KURLAND

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Kurland

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på populære Kurland med skogen og flotte turområder for lek og rekreasjon, rett utenfor døra. Som nærmeste nabo ligger Sarpsborgmarka med lysløype og flotte turområder, og hvor du blant annet finner gapahuker og grillplasser på Appelsintoppen. En kort rusletur unna ligger Tunevannet med badeplasser og fine turstier, samt Glengshølen.

Det er få minutters gange til handelssentra, barneskole, barnehage m.m. Det er ca. 3 km til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter og kulturtilbud.

Stille, rolig og barnevennlig boområde uten gjennomgangstrafikk. Pene utearealer med benker og bord samt grillplasser.



OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	4 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	19 min
Kiwi Kurland PostNord	22 min 2 km

VARER/TJENESTER

Lande Senter	6 min
Boots apotek Lande	6 min

SPORT

Nationalstua - ballbane Ballspill	8 min 0.7 km
Østre skogen balløkke Ballspill	16 min 1.3 km
SATS Sarpsborg	7 min
SATS Tunejordet	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er bussforbindelser med bussholdeplass rett på nedsiden av borettslagets eiendom. Byen ligger strategisk plassert langs jernbane og E6, og vil du reise kollektivt finner du gode buss- og togforbindelser. Det tar kun 10 min. med bil til fylkessykehuset i Østfold: Kalnes sykehus.

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse fordelt på flere borettslag

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



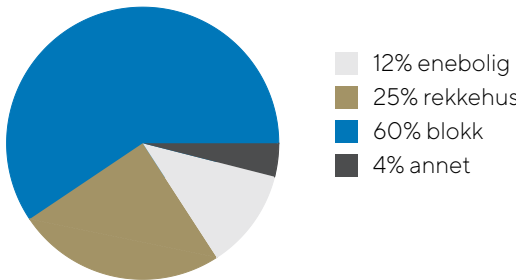
Adkomst

Fra Sarpsborg Sentrum v/sykehuskrysset: Følg Roald Amundsensgate og Bryggeriveien i retning Kurland og deretter Per Gyntveien til toppen. Ta så til venstre i V-kryss, så til høyre inn på parkeringsplassen. Leiligheten ligger i den andre blokka på høyre side.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	24 min 1.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	7 min 2.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	8 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 7.8 km

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.8 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.3 km
Storeper barnehage (0-5 år) 124 barn	15 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL SKOGBRYNET 40C

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsplass som er merket og gjeste parkering.

Tomtestørrelse

25 772,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med spredt beplantning, gressplener, gangstier og lekeplass, samt parkeringsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1976. Takverket er i tre og tekket med zarnafil eller papp, med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene er en konstruksjon av mur- og bindingsverksvegger, utvendig kledd med plater, og det er observert normal elde og bruksslitasje. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Bygningen har PVC-vinduer med isolerglass, og det er registrert vanlig elde og bruksslitasje. Dørene består av PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongen har støpt dekke med rekkverk i stål og glass, og det er registrert normal elde og bruksslitasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Etasjeskillet er utført i støpt dekke. I stuen er det målt en høydeforskjell på ca. 25 mm, og i gangen mellom 10–20 mm på en avstand på 2 meter, samt 18 mm. Målingene er utført på tilfeldige steder uten å flytte tepper og møbler, og målepunktene er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke har vært tilgjengelige for måling. Det er vanlig med skjevheter i leiligheter oppført på denne tiden.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Vannledningene er 25 år gamle, noe som innebærer at omtrent halvdelen av forventet brukstid er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: Eier opplyser at vannet kan renne tregt fra dusjkabinettet, spesielt når vaskemaskinen er i bruk.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: Veggene på badet er fra 2005, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt/membran. Silikonfugene slipper i overgangen mellom vegg og gulv.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv

Avvik: Rommet er utstyrt med sanitærutstyr, men mangler gulvsluk. Det er montert lekkasjestopper/vannstoppventil, noe som reduserer risikoen for vannskader ved lekkasje. Løsningen er opplyst å være tilsvarende øvrige leiligheter i borettslaget, og etablering av sluk er ikke praktisk mulig uten omfattende ombygging. Forholdet avviker fra dagens anbefalte løsning.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegg, trolig fra 2005 eller tidligere. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det anbefales å innhente dokumentasjon på hvilken type sisterne som er benyttet, for å kontrollere om det er installert lukket/vannsikker pose rundt sisternen. Det er riss i vasken.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Overflatene er av eldre dato, og det må påregnes at disse kan måtte byttes ut til mur eller stenderverk ved en eventuell oppgradering eller fornyelse av badet.

Elektrisk anlegg:

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden og fremover.

Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.

Avvik: Det er ikke kjent om det er gjennomført elkontroll de siste 5 årene.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll Det er flere eiere; nåværende og tidligere eier har ingen dokumentasjon.

Dersom det gjennomføres el-kontroll, kan det bli behov for påkostninger, da anlegget er eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll av godkjent fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, spesielt med tanke på anleggets alder og manglende dokumentasjon. Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, brannfare og at anlegget ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Mandag, 14. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sluket på badet er dårlig

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026.

Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet dusjkabinett

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Sluket er dårlig

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2026.

Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Jeg har byttet synlige avløpsrør

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

Ja

Beskrivelse: Skjeggkre

Kommentar fra selger: Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. 2år 2mnd



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

I kjeller er det bod og 2 skap som medfølger.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 8 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten er felles med borettslaget, og den er pent opparbeidet med gressplen, beplanting og naturtomt.

Asfaltert innkjørsel foran garasje.

Biloppstillingsplass som er merket og gjeste parkering.

Borettslaget har noen garasjer med ventelisteordning.

Utvendige bygningsdeler og fellesarealer tilhører borettslagets ansvarsområde.

Standard

Velkommen til en innbydende 3-roms leilighet, beliggende i 2. etasje med nærhet til Sarpsborgmarka.

Leiligheten fremstår velholdt og tidsmessig, med oppussede overflater og en hyggelig atmosfære.

Fra den romslige stuen er det utgang til en veranda med god plass til sittegruppe. Her kan du nyte de lange gode sommerdagene utendørs. Stuen har en god og praktisk planløsning med naturlig plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet har en lys og fin innredning med profilerte fronter, og med både over- og underskap, samt laminat benkeplate. Frontene ble skiftet i 2021, og kjøkkenvinduet sørger for godt med dagslys. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, samt en kombinasjon av integrerte og frittstående hvitevarer.



Leiligheten har to soverom med god størrelse, hvorav det ene er utstyrt med praktisk skyvedørgarderobe.

Badet har nye overflater fra 2005 med fliser på gulv, fliser på veggene og malt innvendig himling. Badet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett og det er opplegg for vaskemaskin.

Videre er det nyere vinduer og verandadør fra 2020.

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Det er porttelefon i bygget.

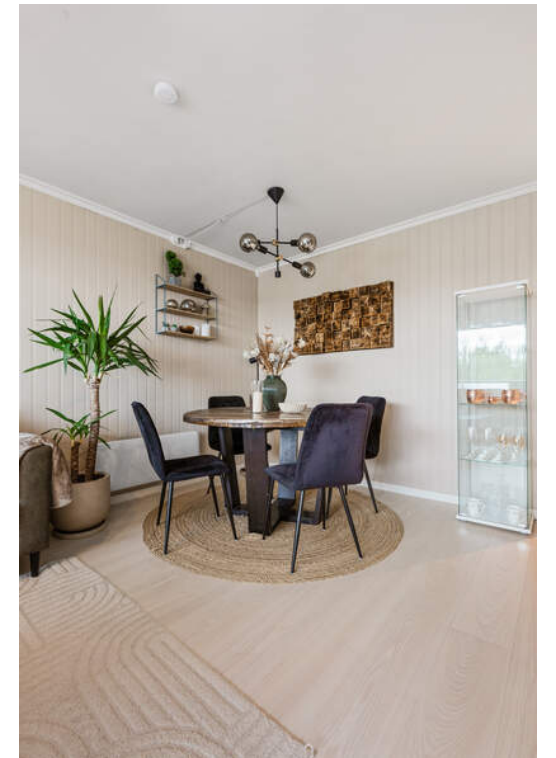
Alt i alt en tiltalende og innbydende leilighet med en god planløsning, fine utearealer og nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også mulighet for fleksibel overtakelse.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Stuen har en god og praktisk planløsning med naturlig plass til både sofagruppe og spisebord

Fra den romslige stuen er det utgang til en veranda med god plass til sittegruppe. Her kan du nyte de lange gode sommerdagene utendørs.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Frontene er byttet i 2021.

2005:

- Badet har fått nye overflater i 2005. Badet har fliser på vegger og gulv.
- Innvendige vannledninger er fra rundt 2005, og det kan også være eldre rør installert.
- Det er malt stedvis overflater. Det er stedvis utført overflatebehandling, og det er satt opp spilevegg.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- 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. Vedlikehold uteområde: asfaltering av fartsdempere.
- I tillegg er det satt opp mer skilting i området knyttet til parkering. Vedlikehold uteområde: innkjøp av parkeringskilt.
- Det er også gjennomført utbedringer knyttet til radon, herunder arbeid med radonbrønner og vifter etter påviste forhøyede verdier. Vedlikehold bygning: radonreduserende tiltak.

- For å motvirke feil trykkforhold og luktproblemer er det installert mekanisk avtrekk i en sjakt i 31C.
- Vedlikehold bygning: 24/7 låsing av felles inngangsdører.
- Vedlikehold bygning: diverse elektriske utbedringer.
- Vedlikehold bygning: lagt om varmtvannledning.

2020:

- Bygningen har PVC-vinduer med isolerglass, opplyst fra 2020.

2013:

- Garasjer / carporter. Utvidelse 2013.

- 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.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys og fin innredning med profilerte fronter, og med både over- og underskap, samt laminat benkeplate.

Frontene ble skiftet i 2021, og kjøkkenvinduet sørger for godt med dagslys.

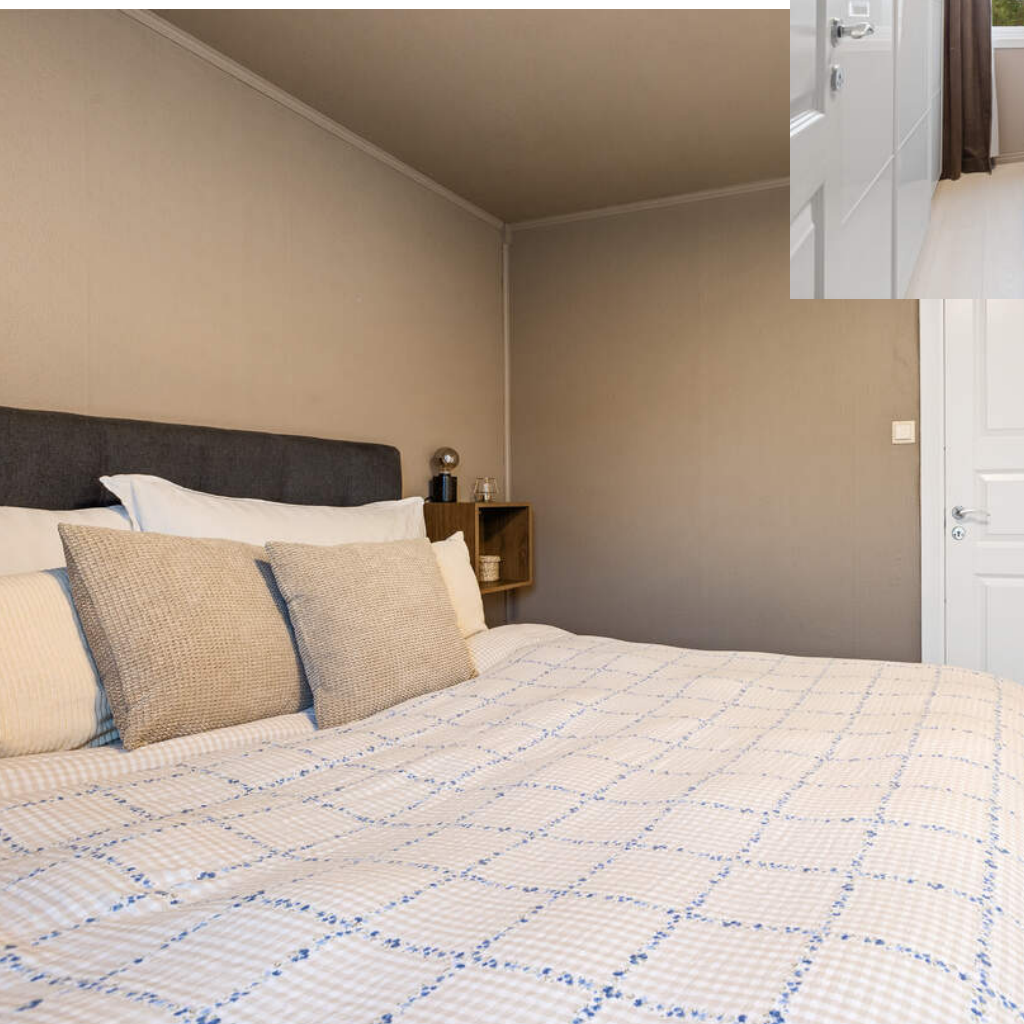
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, samt en kombinasjon av integrerte og frittstående hvitevarer.



BAD

Badet har nye overflater fra 2005 med fliser på gul og vegger og malt innvendig himling. Badet er innredet med dusjkabinett, servanttinnredning med skuffer, vegghengt toalett og det er opplegg for vaskemaskin.





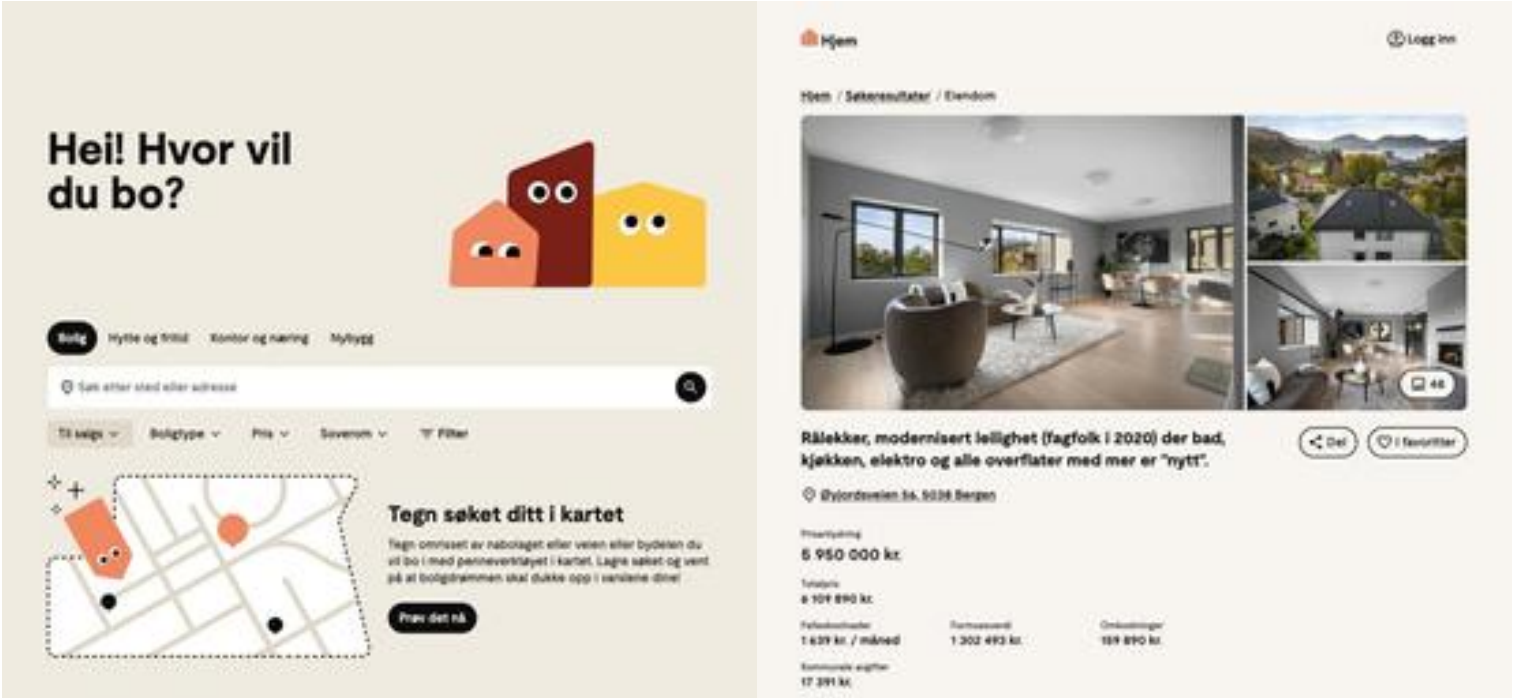
SOVEROM

Leiligheten har to soverom med god størrelse, hvorav det ene er utstyrt med praktisk skyvedørgarderobe.

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

25 772,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med spredt beplantning, gressplener, gangstier og lekeplass, samt parkeringsplasser.

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

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

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

Åsly Borettslag, org.nr. 954 534 618, ligger i Sarpsborg kommune. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 128 enheter. Bygningstype er blokk, og byggeåret er 1974.

Av fellesfasiliteter er det fellesrom i kjeller, der sykler og barnevogner som er merket med eiers navn kan parkeres.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning. Eiendommen er festet, og tomt gnr. 1 bnr. 4 210 ble leiet i 1973 av Sarpsborg kommune. Årlig festeavgift er kr 21 322,00, og festeavgiften reguleres 29.09.2032.

Vedtatte saker:

- I 2025 ble det etablert nye fartshumper, samt utbedret eksisterende, for å bedre trafiksikkerheten på området, slik generalforsamlingen besluttet.
- 20.04.2026: Generalforsamlingen godkjente at det bestilles 5 stk. masternøkler med tilgang til samtlige leiligheter. Masternøklerne plasseres i eksisterende brannnøkkelsafer, og skal kun være tilgjengelige for brannvesenet ved utrykning.
- 20.04.2026: Det ble vedtatt at 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.

- 20.04.2026: Generalforsamlingen vedtok endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) i tråd med foreslått ny ordlyd: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst fem, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.» Endringen trer i kraft fra neste valgperiode, det vil si fra generalforsamlingen i 2027. Styresammensetningen justeres da ned med ett varamedlem.
- 20.04.2026: Generalforsamlingen vedtok å innføre ny § 6-4 i vedtektene. 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), og 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.

Pågående saker

- 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.
- Det er 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.
- Styret har i løpet av året behandlet en rekke klagesaker og søknader, samt hatt samhandling med kommunen.
- Styret har fulgt opp borettslagets leverandører og hatt løpende korrespondanse knyttet til ulike henvendelser og spørsmål fra andelseiere og leietakere.
- Det er avholdt totalt 17 styremøter i 2025, hvorav seks var ekstraordinære.
- 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.

- Gavlveggen på garasjen nærmest blokk 40 skal utbedres.
- Det er planlagt en ny kontrollrunde for radon, og det skal gjennomføres årlig brannkontroll for beboere.
- Det vil bli gjennomført årlig service og kontroll av garasjeporter og brannanlegg.
- Det vil også bli arbeidet med å forbedre vanndreneringen på baksiden av garasjen.
- Arbeidet med helse, miljø og sikkerhet har hatt høy prioritet, herunder revisjon av SOBBL sitt HMS-system og generelt HMS-arbeid i borettslaget.
- Det blir også revisjon av SOBBL sin VLP som en del av det systematiske HMS- og kvalitetsarbeidet i år.

Felleskostnader pr. mnd

7.510,-

Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, varmt vann, vaktmester, renhold, byggforsikring, forretningsførsel, kabel-tv, diverse honorarer med mer.

Andel fellesgjeld

552.882,- per mandag, 14. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 81091143585, Danske Bank A/S NUF
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 14.09.2026: 69 716 043
Andel av saldo: 552 883
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2066).

Andel fellesformue

58.004,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd (1 399 700)

Årsresultat for 2025: overskudd (805 251)

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Det bestilles 5 stk. masternøkler med tilgang til samtlige leiligheter.
- Alle andelseiere og leietakere med bil(er) skal ha egen betalt parkeringsplass for hver bil.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Styrehonorar økes fra 126 800 til 140 600.
- Det foreslås å legge til 2 % pensjon knyttet til styreleders godtgjørelse, innarbeidet i neste års budsjett (2027).
- Styreleder mottar feriepenger på sitt honorar.
- Det kan bli aktuelt med noe vedlikehold av takene på blokkene 31, 33 og 35 ved behov i perioden fremover.
- Gavlveggen på garasjen nærmest blokk 40 skal utbedres.
- Det er planlagt en ny kontrollrunde for radon.
- Det skal gjennomføres årlig brannkontroll for beboere.
- Det vil bli gjennomført årlig service og kontroll av garasjeporter og brannanlegg.
- Det vil bli arbeidet med å forbedre vanndreneringen på baksiden av garasjen.

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.

Forkjøpsrett

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

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold (hund og innekatt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjananse for naboene.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring
Polisenummer 3221418

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

598.971,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.395.885,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Rentekostnader fellesgjeld

2.267,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 5 stk boligblokker

Det foreligger ferdigattest for 5 boligblokker på Skogbrynet, datert 05.01.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 5. januar 1976

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulert til: Boligområder.

Følger reguleringsplan Nabolag F og I – Kurland (plan-ID 23 – 15). Dette er en reguleringsplan der planområdet er regulert med følgende formål: boligområder, trafikkområder og friområder.. Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Miljøverndepartementet 26.02.1973.

Eiendommensbetegnelse

125

Vei/Vann/Avløp

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

Adkomstvei: Rett inn fra Skogbrynet

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.

Radonmåling

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

Det er ikke kjent om det tidligere er foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med forhøyet aktsomhet for radon. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Leiligheten ligger i 2. etasje, og radonmåling anses derfor normalt ikke som nødvendig.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 11. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 150 000,00 (Prisantydning)

2 150 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 160 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Tobias Antonsen Rolland
Maria Skjødt Rolland

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 4210
Andelsnummer 125

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 Rapportdato: 27.09.2026 Oppdragsnr.: 15333-2034 Eiendomsverdi ref nr: SP1236
Autorisert foretak: Vestre Vei Takst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 2 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 3 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 4 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert skjevheter i enkelte gulv. Badet er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet brukstid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og badet mangler gulvsluk. Det er ikke registrert unormale fuktforhold ved utført hulltaking.

Vann- og avløpsinstallasjoner er av eldre dato, og det er opplyst om noe treg avrenning fra dusjkabinettet. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av takstmann, og det anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer tilhører borettslagets ansvarsområde og er ikke nærmere vurdert.

Eiendommen vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, med enkelte forhold som krever oppfølging og normalt fremtidig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Takverk i tre tekkt med zarnafil eller papp. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Konstruksjon av mur- og bindingsverksvegger. Utvendig kledd med plater. Det er observert normal elde og bruksslitasje. Bygningen har PVC-vinduer med isolerglass, opplyst fra 2020. Registrert vanlig elde og bruksslitasje. Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong med støpt dekke. Rekkverk i stål og glass. Det er registrert normal elde og bruksslitasje. Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet.

INNVEDIG

Gulvet er utført med laminat og fliser. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje. Veggene er tapetsert og kledd med panelplater. Himlingene er malt. Det er stedvis utført overflatebehandling, og det er satt opp spilevegg. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Innvendige dører er malte, glatte dører. Registrert vanlig elde og bruksslitasje.

VÅTROM

Badet har fått nye overflater i 2005. Badet har fliser på vegger og gulv. Sanitærutstyret består av dusjkabinett, servant med skap og klosett. Normal levetid for et baderom er 12 til 25 år. Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Frontene er byttet i 2021. Det er både integrerte og frittstående hvitevarer. Benkeplaten er av laminat. Det er registrert normal elde og bruksslitasje ut fra alder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er fra rundt 2005, og det kan også være eldre rør installert. Det er er eldre avløps- og plast rør

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden og fremover. Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet. Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 5 av 17

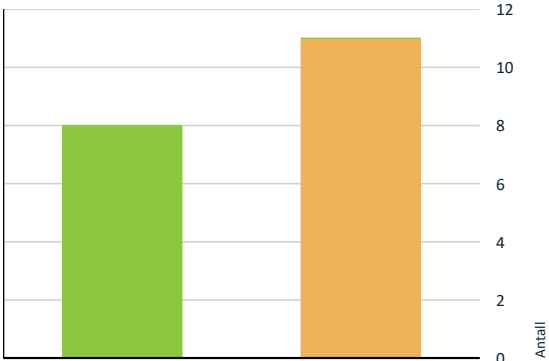
Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 6 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1976	Kommentar Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi
Anvendelse	

Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av sameiets fellesarealer og ansvarsområde. Sameiet/ borettslag har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig. Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.
--------------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking
<i>Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft</i>
Beskrivelse Takverk i tre tekket med zarnafil eller papp.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Beskrivelse Renner og nedløp i plastbelagt stål.

 To 1

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjon av mur- og bindingsverksvegger. Utvendig kledd med plater.
Det er observert normal elde og bruksslitasje.

TG1

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har PVC-vinduer med isolerglass, opplyst fra 2020. Registrert vanlig elde og bruksslitasje.

Ytterdører
Beskrivelse Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Beskrivelse Balkong med støpt dekke. Rekkverk i stål og glass. Det er registrert normal elde og bruksslitasje.



TS 2

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 7 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og fliser.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert og kledd med panelplater. Himlingene er malt.
Det er stedvis utført overflatebehandling, og det er satt opp spillevegg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Etasjeskillet er utført i støpt dekke. I stuen er det målt en høydeforskjell på ca. 25 mm, og i gangen mellom 10–20 mm på en avstand på 2 meter, samt 18 mm. Målingene er utført på tilfeldige steder uten å flytte tepper og møbler, og målepunktene er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke har vært tilgjengelige for måling. Det er vanlig med skjevheter i leiligheter oppført på denne tiden.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av skjevhetene, spesielt i utilgjengelige områder. Konsekvensen av skjevheter kan være redusert bokomfort og utfordringer ved legging av gulvbelegg eller plassering av møbler.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det tidligere er foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med forhøyet aktsomhet for radon. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Leiligheten ligger i 3. etasje, og radonmåling anses derfor normalt ikke som nødvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Registrert vanlig elde og bruksslitasje.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er påvist forekomst av skjeggkre i boligen/leiligheten/bygget/hos naboen. Skjeggkre kan ifølge skadedyrfirmaer bekjempes ved sanering utført av skadedyrfirma, bruk av limfeller samt regelmessig støvsuging og rengjøring. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fått nye overflater i 2005.
Badet har fliser på vegger og gulv.
Sanitærutstyret består av dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Normal levetid for et baderom er 12 til 25 år.
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Det er ukjent om arbeidet er utført av firma eller privatperson.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Veggene på badet er fra 2005, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type tettesjikt/membran. Silikonfugene slipper i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt/membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

Silikonfugene i overgangen mellom vegg og gulv bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning, da utette fuger kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er utstyrt med sanitærutstyr, men mangler gulvsluk. Det er montert lekkasjestopper/vannstoppventil, noe som reduserer risikoen for vannskader ved lekkasje. Løsningen er opplyst å være tilsvarende øvrige leiligheter i borettslaget, og etablering av sluk er ikke praktisk mulig uten omfattende ombygging. Forholdet avviker fra dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på at manglende gulvsluk medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, selv om lekkasjestopper er installert. Konsekvensen av avviket fra dagens anbefalte løsning er at eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjonen, da vann ikke ledes effektivt bort. Etablering av sluk vurderes som ikke gjennomførbart uten omfattende ombygging.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, og rommet har ikke sluk eller slukløsning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegg, trolig fra 2005 eller tidligere. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende vanntett sjikt og sluk er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det anbefales å innhente dokumentasjon på hvilken type sisterne som er benyttet, for å kontrollere om det er installert lukket/vannsikker pose rundt sisternen. Det er riss i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på hvilken type sisterne som er benyttet, samt om det er installert lukket/vannsikker pose rundt sisternen.

Manglende drenering fra lukket sisterne kan medføre risiko for vannskader ved lekkasje, da eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes bort fra konstruksjonen.

Tiltak bør vurderes for å etablere tilfredsstillende drenering ved fornyelse av badet, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er levert fra borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte på minimum 1 cm over dørens bredde. Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima på badet og i tilstøtende rom.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men gir en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Det er målt med Protimeter MMS, og målt vektprosent i tre til en fuktighet på 10 % på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre dato, og det må påregnes at disse kan måtte byttes ut til mur eller stenderverk ved en eventuell oppgradering eller fornyelse av badet.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vurderes for utskifting ved oppgradering eller fornyelse av badet, da eldre overflater kan ha redusert funksjon og økt risiko for skjulte skader eller fuktskader over tid. Dette vil bidra til å sikre konstruksjonens levetid og redusere risikoen for fremtidige problemer.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Frontene er byttet i 2021. Det er både integrerte og frittstående hvitevarer. Benkeplaten er av laminat. Det er registrert normal elde og bruksslitasje ut fra alder.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 10 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er fra rundt 2005, og det kan også være eldre rør installert.

Vurdering av avvik:

- Vannledningene er 25 år gamle, noe som innebærer at omtrent halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Vannledningene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting når de nærmer seg forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og slitasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er er eldre avløps- og plast rør

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at vannet kan renne tregt fra dusjkabinettet, spesielt når vaskemaskinen er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres rensing eller utbedring av avløpsrørene for å sikre tilfredsstillende avrenning. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for tilbakeslag av vann, oversvømmelse og potensielle fuktskader på innredning og konstruksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden og fremover. Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet. Det er flere eiere; nåværende og tidligere eier har ingen dokumentasjon. Dersom det gjennomføres el-kontroll, kan det bli behov for påkostninger, da anlegget er eldre. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke kjent om det er gjennomført elkontroll de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll av godkjent fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, spesielt med tanke på anleggets alder og manglende dokumentasjon. Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, brannfare og at anlegget ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 11 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

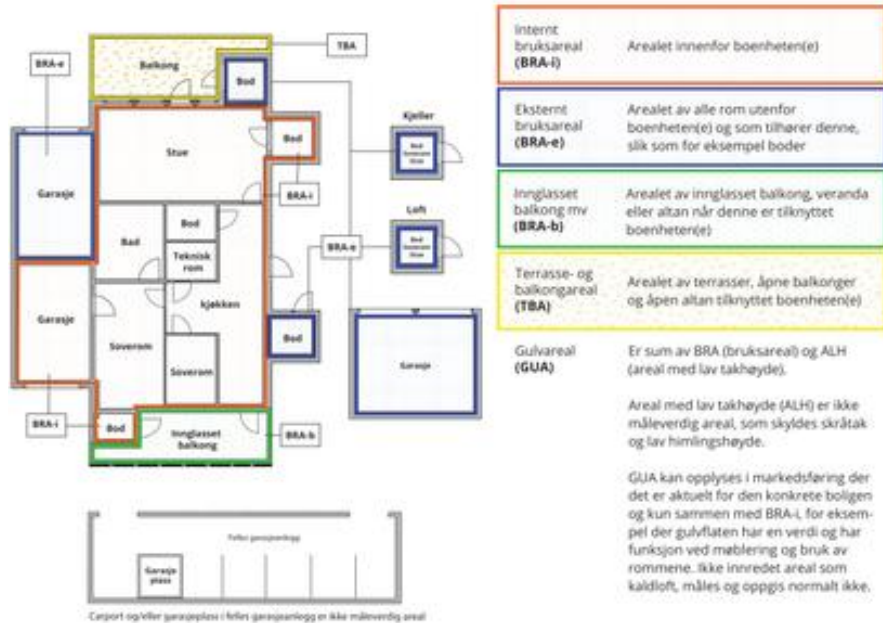
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 12 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62	6		68	8
SUM	62	6			8
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bod, 2 skap	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er malt stedvis overflater

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 15333-2034

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 13 av 17

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Tobias Antonsen Rolland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4210		0	25772.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skogbrynet 40C							
Hjemmelshaver							
Sarpsborg Kommune, Åsly Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
125/ÅSLY BORETTSLAG	954534618	125	Sarpsborg og Omegns boligbyggelag.	Rolland Maria Skjødt, Rolland Tobias Antonsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
125	25 800	58 40031.12.2025	552 88214.09.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 372	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	29 726	Langsiktig gjeld (+):	+43
Disponible midler:		-27 354	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	43

Kommentar
Ajourført langsiktig gjeld pr. 14.09.2026

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Kurland. Det er få minutters gange til handelssentra, barneskole, barnehage m.m. Det er ca 3 km til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter. Ligger til lysløype og friområder. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum.
Adkomstvei
Rett inn fra Skogbrynet
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Om tomten
Tomten er felles med borettslaget. Det er gressplen, beplanting og naturtomt. Asfaltert innkjørsel foran garasje. Boligen ligger i et barnevennlig område
Parkering
Biloppstillingsplass som er merket og gjeste parkering. Borettslaget har noen garasjer med ventelisteordning

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Selskap Protector Forsikring	Avtalenr 3221418	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogbrynet 40C , 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Takst AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Skogbrynet 40C, 1709 SARPSBORG

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skogbrynet 40C

Skogbrynet 40C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

2år 2mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3221418

Informasjon om selger

Selger

Rolland, Tobias Antonsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sluket på badet er dårlig

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38467862

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tobias Antonsen Rolland	2026-09-16

Identification

 Tobias Antonsen Rolland

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard BøeDato utkjørt: 14.09.26 Side 1 av 2

Åsly Borettslag	Vår ref.:	65/125
Skogbrynet 40 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Maria Skjødt Sørli, Tobias Antonsen Rolland
Organisasjonsnr:	954 534 618	Andelsnr: 125

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 510

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter2 267

Felleskostnader - 13 432

Avdrag961

Objekt: Garasjeplass 026 (92 - 77)350

Garasjeplass 028 (92 - 59)350

MC-plass i garasje 01 (92 - 181)150

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 552 882Gjeld siste årsoppg.: 555 439

Klient ajourf. lån: 69 716 043Klient gj. s. årsoppg.: 70 047 787

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81091143585, Danske Bank A/S NUF

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.09.2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 14.09.2026: 69 716 043

Andel av saldo: 552 883

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2066)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ulrik Bråthen

Adresse: Skogbrynet 40 C

Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 99352058

E-post: aasly@styreposten.no

6: Ligning - 2025

Annen formue: 58 004Gjeld: 555 439Andre inntekter: 2 372

Utgifter: 29 726

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd: 25 800

Andelsnr: 125Partialobligasjonsnr: 125

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

Gårds/bruksnr: 1/4210

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: FestetTomteareal: 25773

Årlig festeavgift:21 322,00

Avg. reguleres: 29.09.2032

9: Forsikring

Forsikret i: Protector ForsikringPolisenr: 3221418

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.08.1974Første innflytting: 01.08.1974SSBnr: H0203

Etasje: 2Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard BøeDato utkjørt: 14.09.26 Side 2 av 2

Åsly Borettslag	Vår ref.:	65/125
Skogbrynet 40 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Maria Skjødt Sørli, Tobias Antonsen Rolland
Organisasjonsnr:	954 534 618	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()

Systemlås: NeiAntall rom: 3

Husdyrhold: Se husordensreglerOppr. antall rom: 3

Livsløp standard: NeiKategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget2 - Felles forkjøpsrett2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

54

SKOGBRYNET 40C

PROAKTIV.NO

55

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.
- Høyrestet 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 støysisolering. 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 sjananse 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
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

(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



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 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:



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

- 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 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.



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

(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.



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

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) Ubertettiget 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.



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

(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



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

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



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

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 borettshavere 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 borettshavere, 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.

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) 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.

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 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.

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 (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 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 trafikksikkerheten 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 gaviveggen 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 vanndreneringen 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
INNETKTER					
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
EIEDELER			
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 EIEDELER		30 590 461	30 996 171
Disponering av årsresultat			
Overført til/fra opptjent egenkapital		805 251	-164 476

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		

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. 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, radonreduserende 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, wireavsporing, serviceavtale porter og motorer til dører, byttet sikringer utelamper.

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

Noter

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.

Noter

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 regnskapsførselskap

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 avviklet.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhol.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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. Masternøkylene 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 borettshavere 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 borettshavere, 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 feriepenger 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

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Åsly Borettslag.

Side 4/5

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 fra generalforsamling 2026 - Åsly Borettslag.

Side 5/5

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



SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 2872 19 72
Dbl. 9/11 A.43.
Sarpsborg sorenskriverembete

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 tilsvare 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 tvangsfullbyrdslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafaller.

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.

Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

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

Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Sarpsborg og Omegens Boligbyggelag, her
Til. der. 75,- g.d.
Bl. der. 100,-*

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 festedighet 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

Eivind Olsen
Ordfører

Anders Farnrud
Rådmann

ÅSLY BORETTSLAG

Jonas J. Thorsen
E. Kolberg



Dok. nr. 2872 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 9/11/1972
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og
ført i pantebok. Tgl. geb. kr. 75.- bet.
Hefelser anmerkes mot gebyr kr. 10.-
Anmerkes A. 43.

U. Hansen
df

SARPSBORG  KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 272/72

Dato for besikt 5. jan. 1976

Arbeidssted: 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 22/11/1972 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 5/11/1976

E. Kolberg



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 bygninsrådets 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

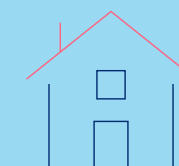
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skogbrynet 40C, 1709 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 4210, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260236
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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