



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 9

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skogbrynet 33C, 1709 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 4210, andelsnr. 66, org.nummer 954534618 i ÅSLY BORETTSLAG

Prisantydning: 1.590.000,-

Omkostninger: 10.535,-

Andel fellesgjeld: 556.229,-

Totalpris: 2.156.764,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/2

BRA: 62 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass medfølger leiligheten. Ny eier kontakter styret for å få tildelt egen parkeringsplass/garasjeplass.

Tomt: 25772 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.010,-

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

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
27	127		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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.

Et inn

VELKOMMEN TIL SKOGBRYNET 33C

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsplass medfølger leiligheten. Ny eier kontakter styret for å få tildelt egen parkeringsplass/garasjeplass.

Tomtestørrelse

25 772 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende. Bærende yttervegger er oppført av betong, og øvrige yttervegger av isolert bindingsverk. Fasader kledd med Cembritplater og kledningsbord av kompositt e.l. Vinduer med karm og ramme av pvc med 3-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse og PVC balkongdør.

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

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2:

- Utvendige dører: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje/skade på overflater noe steder. Merker etter skruerhull på vegg.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år. Sikringsskap var låst under befaring og ikke undersøkt.
- Overflater og innredning kjøkken: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Fukt/sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg. Noe fuktskader i innredning enkelte steder.
- Avtrekk kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

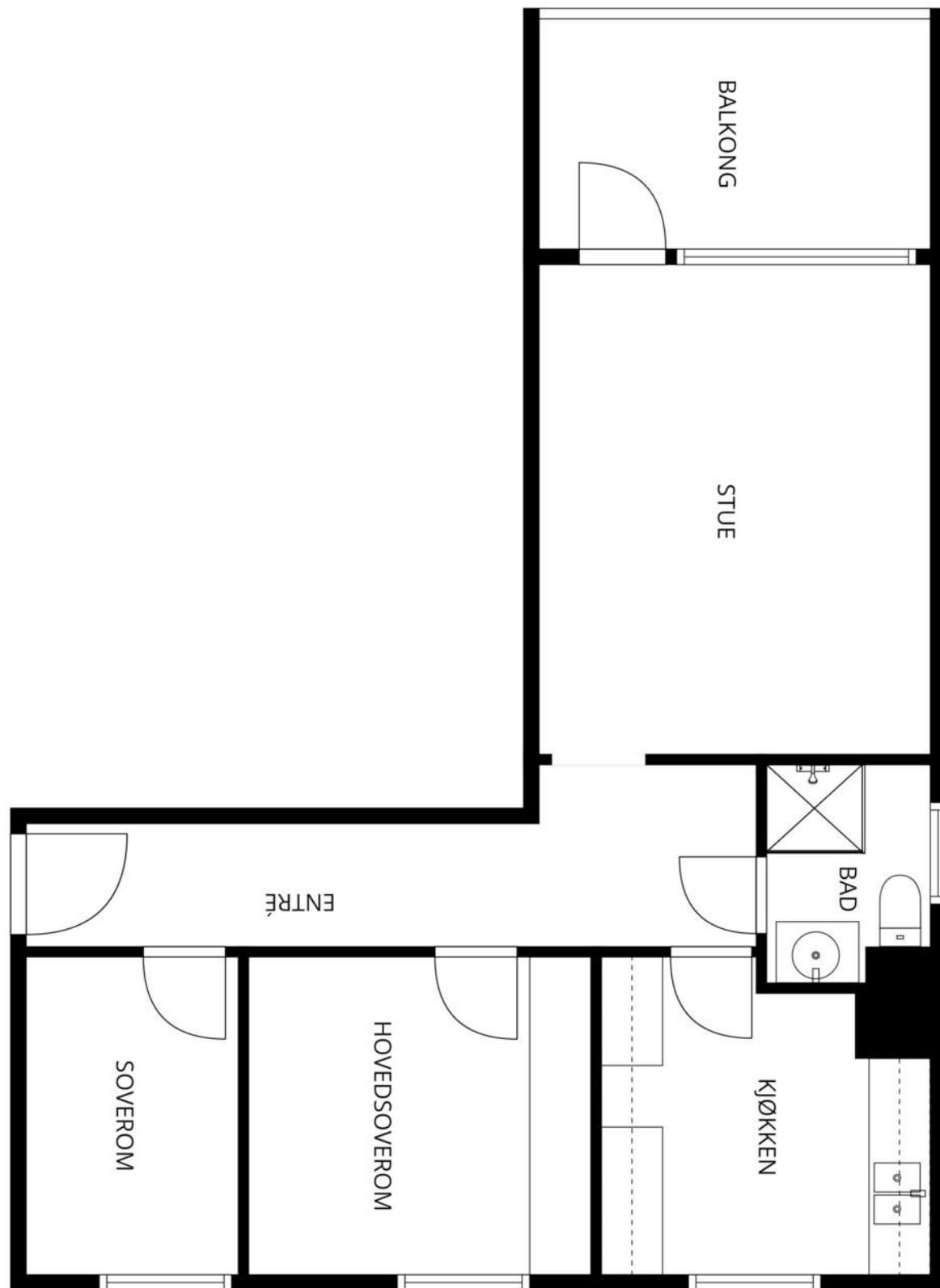
Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Søndag, 5. oktober 2025)



PLANTEGNINGER





MÅL BEREGNES MED CUBICASA. TEKNOLOGI, DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅTILTELIGE, MEN IKKE GARANTERT.



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

Lord Philip Chesterfield



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

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

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

Følgende oppgraderinger utført i regi av borettslaget: opplysningene kan være endret fra borettslaget i dag.
1991: - Utskiftning av vinduer samt etterisolering og utskiftning av kledning på inngangssidene.
1992: - Utskiftning av entredører.
1996: - Omlegging av tak i Skogbrynet 37 og 40.
1997: - Rehabilitering av gavlveggene på samtlige blokker. - Utskiftning av varmtvannsberedere i Skogbrynet 37.
2000/01: - Utskiftning av hoveddører og inngangsdører.

Montert brannstiger til samtlige leil - Nye termostatpanelovner (1 på hvert soverom, 1 på kjøkken, 2 i stuen, 1 på bad) disse følger leil. ved salg. Utskiftning av stuevindu i alle leiligheter
2005: - Rehabilitering av innvendig røropplegg, montert vegghengt toalett
2012: - Vedtatt på ekstraordinær GF 4.12 om utvidelse av ytterligere 32 garasjer.
2015: - Vedtatt på GF at styret gis fullmakt til å inngå avtale om rehab. av balkongrekkverk, spilevegg og gesims.
2018: - Vedtatt på GF å vedlikeholde garasjeanlegg.
2019: - Vedtatt på ekstraordinær GF 05.03 rehabilitering av boligblokker og garasjeanlegg, som beskrevet i rehabiliteringsforslag og under styrets innstilling, hvor styret gis fullmakt til å prioritere hvilke tiltak som skal utføres, inngåelse av kontrakt med Consem Entreprenør AS.
2020: - Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020, å gi styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med eksternt firma for etablering og drift av ladeanlegg (alt. 2), og til å foreta nødvendige justeringer i ordensreglene. Det tas forbehold om at en slik løsning er i henhold til de endringer som vil komme i borettslagsloven; rett til å sette opp ladepunkt for el.bil. Lovforslaget er p.t. ikke vedtatt, og vil tidligst kunne settes i kraft fra 01.01.2021.
2022: - Vedtatt på ordinær generalforsamling 21.04.2022 oppgradering av lekeplassen i borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

7.010,-

Felleskostnader inkluderer

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

Andel fellesgjeld

556.229,- per onsdag, 24. september 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 24.09.2025 kr 70 138 002,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånenummer: 83987254443, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2025: 5.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 103
Saldo per 24.09.2025: 70 138 002
Andel av saldo: 556 229
Første termin/første avdrag: 30.01.2025
(siste termin 30.04.2051).

Andel fellesformue

60.577,- per tirsdag, 31. desember 2024

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre 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 til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
28.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i bolig blokk .

Bygget har porttelefon.

Boligen varmes opp med panelovner.

Felleskostnader er på 7851,- pr år.

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG
Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass. Fra stue er det utgang til en balkong på ca 9 m2.

INNVENDIG
Boligens p-rom har belegg på gulv. Vegger er med malt strie. Himling er med malte flater. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Det er tatt hull i vegg fra kjøkken. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,3%

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

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Synlige avløpsrør i pvc plast. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. mm Hovedsikring med underkurser. 6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD
Tomt er felles arealer.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 62 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 62 m²
Totalpris 2 200 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet
• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 11411-2806

Befaringsdato: 01.10.2025

Side: 5 av 19

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Boligens energimerking



Beskrivelse
Det foreligger energimerking datert 05.10.2025.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

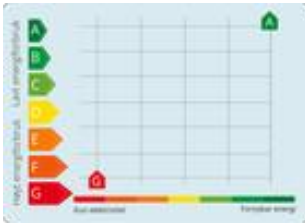
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1976

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei



Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 62 m²/62 m² Leilighet: Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 700 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.												
Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 300 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	<table><tr><td>Markedsverdi uten fradrag</td><td></td><td>2 200 000</td></tr><tr><td>Tillegg for andel fellesformue</td><td>+</td><td>60 577</td></tr><tr><td>Fradrag for andel felles gjeld</td><td>-</td><td>556 229</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td></td><td>1 700 000</td></tr></table>	Markedsverdi uten fradrag		2 200 000	Tillegg for andel fellesformue	+	60 577	Fradrag for andel felles gjeld	-	556 229	Konklusjon markedsverdi		1 700 000
Markedsverdi uten fradrag		2 200 000											
Tillegg for andel fellesformue	+	60 577											
Fradrag for andel felles gjeld	-	556 229											
Konklusjon markedsverdi		1 700 000											

Markedsvurdering

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

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62			62	9
SUM	62				9
SUM BRA	62				

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende		
Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	62	0

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
01.10.2025	Sigurd Grydeland		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4210		0	25772.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Skogbrynet 33 C, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4210
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 39

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 24.09.25

Side 2 av 2

Åsly Borettslag

Skogbrynet 33 C

1709 SARPSBORG

Vår ref.: 65/66

Type: Tilknyttet borettslag

Eiere: Sarpsborg Kommune

Organisasjonsnr: 954 534 618

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Se husordensregler

Livsløp standard: Nei

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Oppr. antall rom: 3

Kategori: Kategori 1

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 07.04.25

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

Lyd

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

Inngangsdører

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

Trappeoppganger

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

Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass

Beplanting utenfor blokken

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

Parkering/kjøring

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

48

SKOGBRYNET 33C

PROAKTIV.NO

49

- 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 inne katt) er lovlig å ha i borettslaget. Forutsetningen er at dyrene ikke er til sjanse 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 2025

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

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 fyl



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



Vedtekter for Åsly borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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 besluttet 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 07.04.2025 kl. 18:00

Sted: Nationalstua

Til behandling foreligger:

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

27.03.2025 Hilsen styret i Åsly Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

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

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

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

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

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

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

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

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

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

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

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

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

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

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

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

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

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

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Åsly Borettslag for 2024

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2025

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

Balanse for Åsly Borettslag			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-44 513 919	-44 349 443
Sum egenkapital	10, 11	-44 501 119	-44 336 643
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	71 068 945	71 911 333
Borettsinnskudd	13	3 461 800	3 461 800
Depositum garasjer		39 500	39 500
Sum langsiktig gjeld		74 570 245	75 412 633
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 959	0
Leverandørgjeld		333 692	61 456
Skyldig off. myndigheter		3 490	27 768
Påløpte renter		501 036	32 212
Annen kortsiktig gjeld	14	79 868	79 432
Sum kortsiktig gjeld		927 045	200 868
Sum gjeld		75 497 290	75 613 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 996 171	31 276 858
Åsly Borettslag			
Sted: _____, dato: _____			
Ulrik Bråthen Styreleder	Edle Kvikstad Styremedlem	Villy Nilsen Styremedlem	
Anne Mette Vestby Karlsson Styremedlem	Terje Pedersen Styremedlem		
Lag nr: 65. Åsly Borettslag Org. nr. 954 534 618			

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.				

Noter

Note 1 - Andre inntekter

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

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

Note 2 - Personalkostnader

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

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

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

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

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

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

Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	700	0
6490 Leie Container	0	22 835
6491 Leie maskiner/lift	0	1 875
6500 Verktøy og redskap	15 266	5 577
6540 Kontorutstyr	1 190	8 387
6550 Driftsmateriell	5 003	1 362
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	988
6800 Kontorrekvisita	404	0
6860 Kurs og konferanser	500	0
6900 Telefon	3 790	5 460
6940 Porto	0	2 500
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	275
7400 Kontingent- fradragsberettiget	9 683	9 560
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 859	2 910
7770 Bank og kortgebyr	3 702	3 738
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 127	-540
7790 Andre driftskostnader	4 112	10 108
779		

Noter

Note 10 - Endringer egenkapital

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

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

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

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

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

§6

Sikkerhet

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

§ 7.

Vederlag

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

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

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

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

§ 8.

Varighet

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

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

§ 9.

Tvisteløsning

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

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

<sted>, den

for Boligbyggelag for Borettslaget

.....

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

NBBL-dok nr. 4.51
Sist endret 20.02.2018

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

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

Avtale med långiver om tilrettelegging av IN-ordning for borettslag

Mellom (nedenfor kalt Långiver)

og

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

- Långiver har gitt Borettslag (nedenfor kalt Borettslaget) et lån stort kr.,-.
- Lånet er sikret med panterett pålydende kr.,- tinglyst på gnr., bnr. i kommune, med prioritet.
- Borettslaget og Boligbyggelag (heretter kalt BBL) ønsker å gi andelseierne adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Borettslagets fellesgjeld knyttet til den enkelte andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.
- BBL opptrer i denne avtale også på vegne av borettslaget og andelseierne.
- BBL administrerer ordningen, herunder utferdiger de nødvendige avtaler og dokumenter, holder regnskapsmessig oversikt over hvilke andelseiere som har foretatt innbetalinger, samt påser at långiver utsteder kvittering, jfr. pkt 3 nedenfor.

- Långiver og BBL er enige om å medvirke til en slik ordning på følgende vilkår:

- Långivers lånevilkår danner rammen for denne avtale.
- Ekstraordinær innbetaling, på vegne av borettslaget, av Långivers lån med flytende rente kan kun skje på dager for forfall av rente- og/eller avdragsterminer. I særlige tilfelle kan det gjøres unntak fra dette forutsatt forutgående enighet mellom partene. For lån med fast rente kan ekstraordinær innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt. Delinnbetaling kan ikke foretas med beløp mindre enn kr. 100.000,-, unntatt når rest fellesgjeld innbetales.
- Ved ekstraordinær innbetaling vil Långiver utstede til BBL en kvittering, i form som fremgår av vedlegg 1, hvor innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett med sideordnet prioritet med långivers egen restfordring under nevnte panterett. Alle utstedte kvitteringer har sideordnet prioritet med hverandre.

Vedlegg til sak 4.7

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

<sted>, den 200

for <långiver> For Boligbyggelag

Vedlegg 1: NBBL-dok 4.54 "Kvittering"

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

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

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

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

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

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

§ 6.

Vederlag

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

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst. Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

§ 8.

Twisteløsning

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

⁵ NBBL-dok nr. 4.54

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

<sted>, den 201

-----	-----
..... Borettslag	Andelseier
v/..... Boligbyggelag	

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

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

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

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

Panelovnene ved inngangspartiet, samt korridoren for hyblene fjernes elle skrus permanent av for å redusere strømkostnaden.

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

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

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

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

Vedtak:

Som styrets innstilling.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

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

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

Vedtak:

Styret får fullmakt til å sette opp fartshumpere.

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

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

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

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

Vedtak:

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen ble valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

Vedtak:

Eva Isnes og Unni Lande ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Vedtak:

Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard ble valgt.

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

Vedtak:

Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson som delegat. Varadelegat Terje Pedersen og Edel Kvikstad.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 07.04.2025

Ulrik Bråthen, møteleder (sign.)

Gunn Norma Aagaard, protokollvitne (sign.)

Jørgen Dingsør Syversen, protokollvitne (sign.)



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NABOLAG F OG I - KURLAND

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

Planområdet er regulert med følgende formål:



Boligområder



Trafikkområder



Friområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Miljøverndepartementet 26.02.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: 19.11.1970.

Revidert: 15.03.1973.

Side 1 av 3

§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.

Side 2 av 3

PROAKTIV.NO121

