

# PROAKTIV

Delikat leilighet i 3. etasje  
med 2 soverom og  
vestvendt balkong

SKOGBRYNET 37A



## 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**  
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

• **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

### 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 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

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# SARPSBORG - KURLAND

Delikat leilighet i 3. etasje med 2 soverom og vestvendt balkong.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Skogbrynet 37A, 1709 Sarpsborg

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 4210, andelsnr. 7,  
org.nummer 954534618 i Åsly borettslag

**Prisantydning:** 2.390.000,-

**Omkostninger:** 9.850,-

**Andel fellesgjeld:** 619.337,-

**Totalpris:** 3.019.187,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 1976

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 92 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 87 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**TBA:** 9 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

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

**Tomt:** 25772 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 8.279,-

**Felleskostnader inkl.:** Renter og nedbetaling felles lån, festeavgift, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, vaktmester, renhold, varmt vann, forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel med mer.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	14	15	16
Boligen i bilder	Kjøkken	Stue	Bad, toalett og vaskerom
17	18	20	24
Soverom	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
127			
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

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.

**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



# KURLAND

**Kommune:** Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - 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 til Åsly borettslag ligger Sarpsborgmarka med lysløype og flotte turområder, og hvor bl a det nye tårnet og gapahuker på Appelsintoppen har blitt et yndet turmål.

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 0.3 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 32 min

## DAGLIGVARE

	Coop Extra Kurland	18 min
	Kiwi Kurland PostNord	21 min 1.9 km

## VARER/TJENESTER

🛒	Lande Senter	5 min
🏪	Boots apotek Lande	5 min

## SPORT

⚽	Nationalstua - ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
⚽	Østre skogen balløkke Ballspill	16 min 1.2 km
🏊	SATS Sarpsborg	6 min
🏊	SATS Tunejordet	6 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er bussforbindelser med bussholdeplass rett på nedsiden av borettslagets eiendom.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«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. Leiligheten ligger i den første blokka på venstre side.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



#### SKOLER

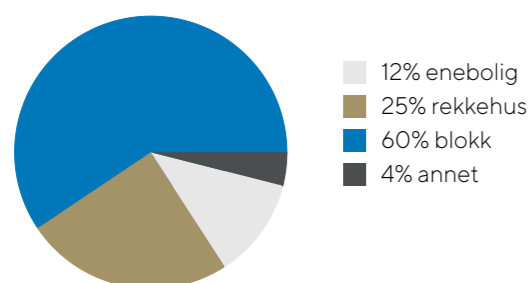
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	5 min 2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	7 min 3.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3.2 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	13 min 9.1 km

#### BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	15 min 1.3 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.4 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL SKOGBRYNET 37A

Vi starter utendørs...

## **BYGGEMÅTE**

Konstruksjon av mur og bindingsverksvegger,  
Utvendig nyere plater.  
Takverk i tre tekket med zarnafil eller papp.  
Renner og nedløp i plastbelagt stål.  
Bygningen har PVC vinduer med isolerglass.  
Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert  
entrédør.  
Balkong med støpt dekke.  
Rekkverk er glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 05.05.25, 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  
bygningdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på

tilstandsgrad:

TG 3:  
- Ingen.

TG 2:  
- Innvendige overflater: Det er noen glipper bla. ved gulv  
lister/laminat.  
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på  
mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis  
med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt  
høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2  
meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til  
godkjente måleavvik.  
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er  
passert på innvendige vannledninger.  
- Tilliggende konstruksjoner våtrom bad: Det er eldre  
overflater i badet.  
- Tilliggende konstruksjoner våtrom vaskerom: Overflater har  
slitasje og elde.  
- Overflater og konstruksjon toalettrom: Det er ikke påvist  
tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra  
innebygget sisterner.  
- Overflater vegger og himling bad: Har en standard fra  
byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.  
- Overflater gulv bad: Krav til fall er ikke oppfylt da det ikke er  
sluk i rommet.  
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av  
forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
- Overflater vegger og himling vaskerom: Vegger overflater har  
bruk slitasje ut fra alder.  
- Overflater gulv vaskerom: Krav til fall er ikke oppfylt da det

ikke er sluk i rommet.

- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom: Forventet brukstid  
oppbrukt på membranløsningen.  
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom: Registrert vanlig elde  
og brukslitasje ut fra alder.

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

# 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 1. etasje og inneholder:  
Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, toalettrom og 2 soverom.

Det medfølger også bod og skap i kjeller.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 92 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Meget pen andelsleilighet som er beliggende på populære Kurland. Leiligheten er arealeffektiv og rommene har tidsriktige farger.

Vi kommer inn i leiligheten i en forholdsvis stor entre.

Herfra er det inngang til bad og eget toalettrom. Lyst pent bad som har våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Badet er utstyrt med servant med innredning og dusjkabinett. Toalettrommet innehar vegghengt toalett og servant.

Romslig kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite sette fronter og det er laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. God plass til kjøkkenbord om man ønsker dette.

Fra kjøkkenet er det inngang til et eget praktisk vaskerom med servant, skap- og benkeplass.

Hyggelig stue som har god plass til salong og spisestue. Fra stue er det utgang til en vestvendt og romslig balkong med utsikt mot naturen. Her kan man nyte fine sommerkvelder usjenert og bare nyte naturen.

Nye avløpsrør i plast fra 2005.

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap.

Automatsikringer.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Porttelefon.

Det medfølger en bod i kjeller.

Her vil du trives!

## Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.



## Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.



## KJØKKEN

Romslig kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med hvite sette fronter og det er laminat benkeplate.

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og kokelekk.

God plass til kjøkkenbord om man ønsker dette.



## STUE

Hyggelig stue som har god plass til salong og spisestue. Fra stue er det utgang til en vestvendt og romslig balkong med utsikt mot naturen.





### BAD, TOALETT OG VASKEROM

Lyst pent bad som har våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Badet er utstyrt med servant med innredning og dusjkabinett.

Toalettrommet innehar vegghegt toalett og servant.

Eget praktisk vaskerom med servant, skap og benkeplass.

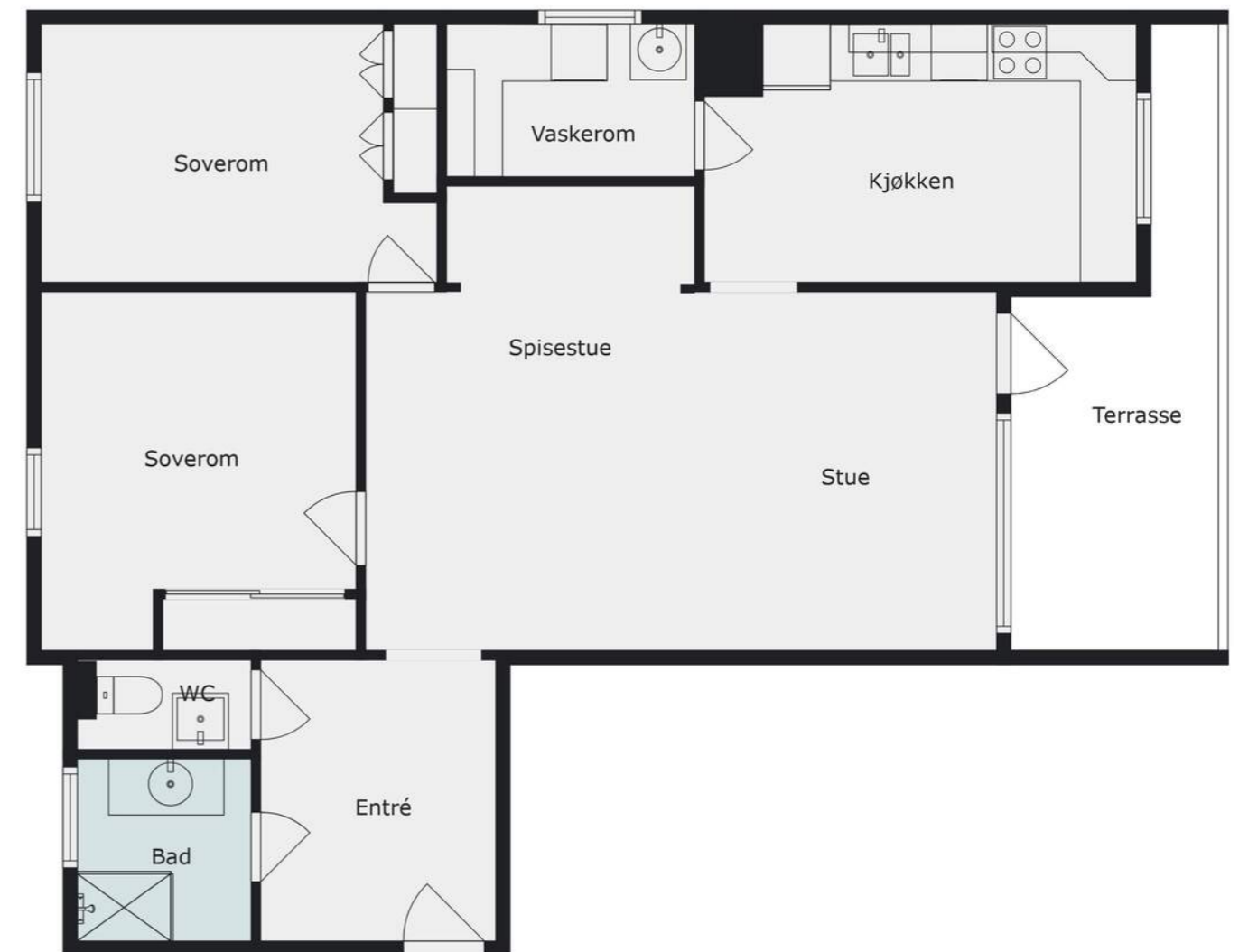


### SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom



# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 25 772 kvm, Eierform: Festet fellestomt. Tomten er opparbeidet med spredt beplantning, gressplener, gangstier og lekeplass, samt parkeringsplasser.

### Parkering

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

## BORETTLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Åsly borettslag, Orgnr.: 954534618

Andelsnr.: 7

Andel fellesgjeld: 619337, Andel fellesformue: 66868, Total gjeld: 70433148, Oppdatert pr: 24.04.2025

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.

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 rørapplegg, 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 garasjelegging.

2019: - Vedtatt på ekstraordinær GF 05.03 rehabilitering av boligblokker og garasjelegging, 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.

### Forkjøpsrett

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

### Forretningsfører

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

### Styregodkjenning

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, hjemmeloverføring 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 sjenanse for naboene.

### Forsikring

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer: 0035417342

### Sikringsordning

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 742 381 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 969 522 per 31.12.23

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 8 279,-

Felleskostnader inkluderer: Renter og nedbetaling felles lån, festeavgift, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, vaktmester, renhold, varmt vann, forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel med mer. Evt. garasje plass kommer i tillegg.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 24.04.25 kr 619 337,-

Andel fellesformue kr. 66 868,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 24.04.2025 kr 70.433.148,-

Lånene er fordelt som følger:

Lånenummer: 83987254443, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 24.04.2025: 70 762 887

Andel av saldo: 619 337

Første termin/første avdrag: 30.01.2025

(siste termin 30.04.2051)

### Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 5 stk boligblokker datert 05.01.1976.

### Utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. Konferer megler for ytterligere informasjon..

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område som omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nabolag F og I - Kurland med formål:

- Boligområder.

- Trafikkområder.

- Friområder.

Bestemmelsene er datert 19.11.19870 og revidert 15.03.1973.

### Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 7 Orgnr. 954534618 i Sarpsborg kommune

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

2 390 000,- (Prisantydning)

619 337,- (Andel av fellesgjeld)

3 009 337,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 850,- (Omkostninger totalt)

3 019 187,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

#### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Sikkerhetsstillelse

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.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

##### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

##### Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvirering 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.

##### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

#### 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/>.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- 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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

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.

#### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og

minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Eier

Sindre Folkestad

#### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 66.850,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

#### Tinglysing av hjemmel

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.

#### Salgsoppgave

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

#### Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS  
Org.nr. 994976192  
Ansvarlig megler: Håkon Grønlund

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Leiligheten ligger i 3. etasje
- Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1, bnr. 4210
- # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2025    Rapportdato: 05.05.2025    Oppdragsnr.: 15333-1803    Referansenummer: KD1701

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS    Sertifisert Takstingenør: Tom Gjerlaugsen    Vår ref:



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 2 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 3 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk tekst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 4 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk tekst

## Beskrivelse av eiendommen

### Leiligheten ligger i 3. etasje - Byggeår: 1976

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Renner og nedløp i plastbelagt stål.  
Det er mur og trevegger med utvendige plater  
Taket har svakt fall tekket med papp eller folie.  
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.  
Det er terrasse med støpt dekke.  
Rekkverk er glass.  
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak er malt.  
Innendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Det er opplyst av eier at ingen leilighetene har sluk i Åsly borettslag.  
Alle bad ble etablert uten sluk da badene ble pusset opp i regi av borettslaget rundt 2005.  
Badet har våtromstapet og belegget på gulvet  
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.  
Rommet er ikke fullverdig våtrom.  
Det er ikke sluk i rommet, det er støpt igjen.  
Det er lekkasjesikring.  
Ingen varme i rommet.  
Rommet har i hovedsak en eldre standard.  
På bakgrunn av våtrommets alder.  
Normal levetid på våtrom er 12 til 25 år.

#### Vaskerom

Det er opplyst av eier at ingen leiligheter har sluk i Åsly borettslag.  
Vaskerommet er fra byggetiden.  
Vaskerommet har tapet og belegget på gulvet.  
Vask og innredning.  
Rommet er ikke fullverdig våtrom.  
Det er ikke sluk i rommet, det er støpt igjen.  
Det er lekkasje sikring.  
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.  
Normal levetid på våtrom er 12 til 25 år.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med overskap og underskap.  
Det er integrerte og hvitevarer.  
Laminat benkeplate.  
Det ble satt inn brukt i 2021 av eier.  
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er toalett rom med servant og klosett.  
Plater på vegger og belegget på gulvet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige eldre vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Fra 2005.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Det er elektrisk anlegg med  
1 stk. sikringsskap. Automatsikringer.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leiligheten ligger i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 5 av 19

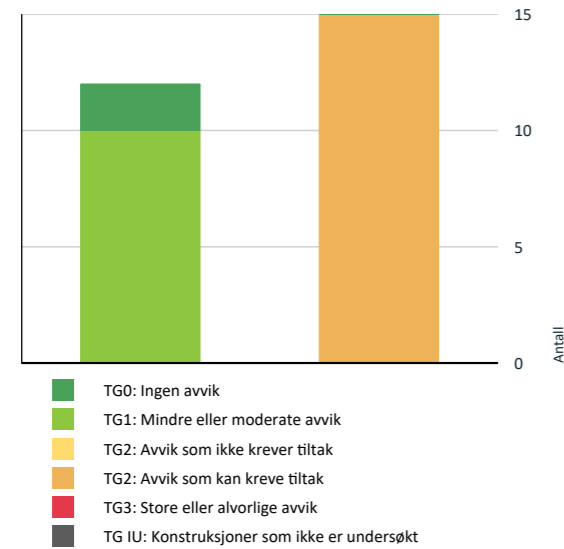
Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



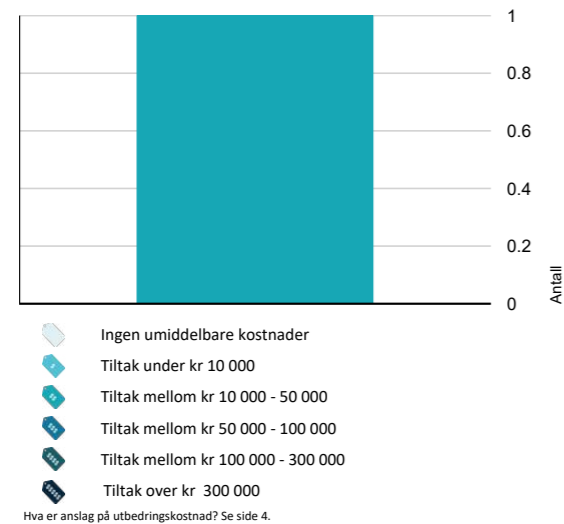
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leiligheten ligger i 3. etasje

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 6 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

### LEILIGHETEN LIGGER I 3. ETASJE

**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

Det er terrasse med støpt dekke.  
Rekkverk er glass.  
Det er registrert vanlig elde og brukslitasje



### UTVENDIG

#### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

#### Veggkonstruksjon

Det er mur og trevegger med utvendige plater

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket har svakt fall tekket med papp eller folie.

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen glipper bla. ved gulv lister/laminat.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes av den enkelte.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 7 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

Det er målt avvik på kjøkken 12 mm. Stue 20 mm.  
Over 30 mm er det TG.3  
Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden.  
Det kan være større avvik som ikke er nevnt her.  
Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### TO 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Det er opplyst av eier at ingen leilighetene har sluk i Åsly borettslag.  
Alle bad ble etablert uten sluk da badene ble pusset opp i regi av borettslaget rundt 2005.  
Badet har våtromstapet og belegget på gulvet  
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.  
Rommet er ikke fullverdig våtrom.  
Det er ikke sluk i rommet, det er støpt igjen.  
Det er lekkasjesikring.  
Ingen varme i rommet.  
Rommet har i hovedsak en eldre standard.  
På bakgrunn av våtromets alder.  
Normal levetid på våtrom er 12 til 25 år.  
Badet har oppnådd halvparten av forventet brukstid.



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak når badet fornyes.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt da det ikke er sluk i rommet.

Hold vanns stopper under kontroll, at den virker ved lekkasje.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 8 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.  
Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.  
Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 8 % på befaringsdagen

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er eldre overflater i badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet fornyes, gjør tiltak om det er nødvendig



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Det er opplyst av eier at ingen leiligheter har sluk i Åsly borettslag.  
Vaskerommet er fra byggetiden.  
Vaskerommet har tapet og belegg på gulvet.  
Vask og innredning.  
Rommet er ikke fullverdig våtrom.  
Det er ikke sluk i rommet, det er støpt igjen.  
Det er lekkasjesikring.  
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.  
Normal levetid på våtrom er 12 til 25 år.  
Vaskerommet har oppnådd forventet brukstid.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Gulvet har vinylbelegg. Tapet på veggen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger overflater har bruk slitasje ut fra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet nærmer seg full oppgradering.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 9 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt da det ikke er sluk i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hold vannstopper under kontroll, at den virker ved mulig lekkasje.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig eldre vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid oppbrukt på membranløsningen.

Tiltak for fornyelse av overflater er kommet.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin og en vask.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av utstyr og benk, må vurderes av den enkelte.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er mot yttervegg.

Da er det ikke ikke mulig å kjenne om en kommer på rør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater har slitasje og elde.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når våtrommet fornyes, må det påregne og fjerne alle overflater med plater inn til mur/stender verk.

### KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med overskap og underskap.

Det er integrerte og hvitevarer.

Laminat benkeplate.

Det ble satt inn brukt i 2021 av eier.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### SPECIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er toalett rom med servant og klosett.  
Plater på vegger og belegg på gulvet.

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 10 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

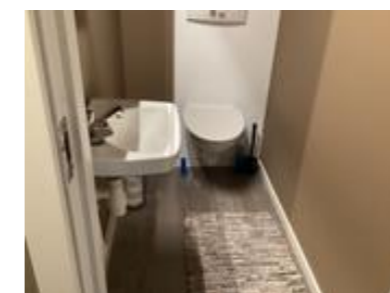
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etabler et synlig hull under klosettet.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige eldre vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 2005.

#### Vurdering av avvik:

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

.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 1 Ventilasjon

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

#### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringskap. Automatsikringer. Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet. Det kommer påkostninger, for og lukke avvik. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?  
Nei

Samsvarserklæring finnes ikke.  
Det som er utført regi av borettslaget er det dokumentasjon på.

#### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

#### Generell kommentar

Viser til at det er tatt elektrisk kontroll på leiligheten av Trygg elektrisk AS 8.05.2025

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 11 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt grunnmur og dekke.

#### 1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 12 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG  
Norsk takst

## 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

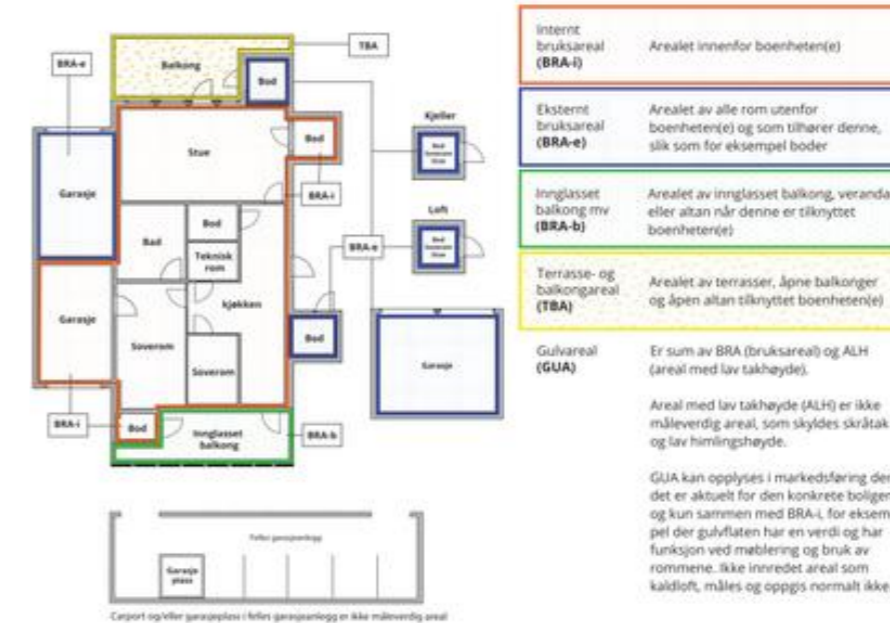
### Hva er måleverdig areal?

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?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 13 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Arealer

Leiligheten ligger i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	87			87	9
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Stue, Soverom, Soverom 2	Bod i kjeller, Skap i kjeller	
Kjeller	Bod, Skap		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja  Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. oppussing av innvendig overflater.

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

Leiligheten ligger i 3. etasje	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	87	5

Kommentar

Leiligheten ligger i 3. etasje

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 14 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Sindre Folkestad bidro med opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Skogbrynet 37 A

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Åsly Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSLY BORETTSLAG	954534618		Sarpsborg og Omegns boligbyggelag	Folkestad Sindre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	34 000	66 868 31.12.2024	619 337 24.04.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		2 702 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	35 407 Langsiktig gjeld (+):	+ 70 433 148
Disponible midler:		-32 705 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	70 433 148

Kommentar

Ajournert langsiktig gjeld pr. 24.04.2025

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 15 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom 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

Eiendommen har adkomst via offentlig gate rett inn til 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.

### Opplysninger som er tidligere fra borettslaget

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 gavveggene 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 balkongrekkeverk, 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

## Siste hjemmelsovergang

År  
1972

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand forsikring	0035417342			
<b>Kommentar</b>				

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 16 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kontroll av det elektriske anlegget	08.05.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	08.05.2025	Endret takst, da det er tatt en el. kontroll.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 17 av 19

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av lyttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skogbrynet 37 A, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4210  
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS  
Kulås terrasse 8  
1724 SARPSBORG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15333-1803

Befaringsdato: 23.04.2025

Side: 19 av 19

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD1701>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Egenerklæring

Skogbrynet 37A, 1709 Sarpsborg

15 Apr 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogbrynet 37A	Skogbrynet 37A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2017

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.

Eier har bodd i leiligheten siden oktober 2017, snart 8 år

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

### Informasjon om selger

Selger

Folkestad, Sindre

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jeg har tapetsert og mala vaskerom, satt opp overskap og underskap samt benkeplate.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt gulv, mala vegger og nye lister

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under renoveringen utført av innleid firma av borettslaget i perioden var 2019-2021 så lakk det litt vann i gjennom taket over kjøkkenet, ble liten sprekk, det ble fikset da, ikke lekt siden.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering, borettslag hadde ansvaret

Side 2



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Usikker

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2021
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Sikringsskap byttet og nytt ringeklokke system, borettslaget hadde ansvar
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Usikker
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 3



**Rør**

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Mener det var lekkasje i rør fra tak og lakk ut i leiligheten i 1.etg. Kom en rørlegger og en som målte fuktigheten i rørsystemet i min leilighet og var ikke skade her, vil tru borettslaget har mer info

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Borettslaget hadde ansvaret

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

Side 5



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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 6

### Egenerklæringskjema

Name: Folkestad, Sindre      Date: 2025-04-15

Identification  
 Folkestad, Sindre

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Folkestad, Sindre      15/04-2025 11:44:45      BANKID



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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 24.04.25 Side 1 av 2

Åsly Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	65/7
Skogbrynet 37 A	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Sindre Folkestad
<b>Organisasjonsnr:</b>	954 534 618	<b>Andelsnr:</b> 7

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	8 779
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter 2 815
	Felleskostnader - 1 4 556
	Avdrag 908
Objekt:	MC-plass i garasje 02 ( 92 - 182 ) 150
	Garasjeplass 008 ( 92 - 52 ) 350

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	619 337	Gjeld siste årsoppg.:	623 982
Klient ajourf. lån:	70 433 148	Klient gj. s. årsoppg.:	71 282 165

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987254443, Handelsbanken  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 24.04.2025: 5.49% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 105  
 Saldo per 24.04.2025: 70 762 887  
 Andel av saldo: 619 337  
 Første termin/første avdrag: 30.01.2025 ( siste termin 30.04.2051 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Ulrik Bråthen  
 Adresse: Skogbrynet 40 C  
 Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG  
 Telefon: Mob.: 99352058  
 E-post: aaslyborettslag@gmail.com

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	66 868	Gjeld:	623 982	Andre inntekter:	2 702
		Utgifter:	35 407		

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	34 000
Andelsnr: 7	Partialobligasjonsnr:	7

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1973  
 Gårds/bruksnr: 1/4210  
 Bygningstype: Blokk  
 Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 25773  
 Årlig festeavgift: 21 322,00  
 Avg. reguleres: 29.09.2032

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	0035417342
--------------	--------------------------	-----------	------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.12.1973	Første innflytting:	01.12.1973	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ( )				

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 24.04.25 Side 2 av 2

Åsly Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	65/7
Skogbrynet 37 A	<b>Type:</b>	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	<b>Eiere:</b>	Sindre Folkestad
<b>Organisasjonsnr:</b>	954 534 618	

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

## Ordensregler for Åsly Borettslag

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

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

### Boder/Kjeller

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

### Grilling

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

### Diverse

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

**Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.**

-Styret i Åsly Borettslag-



Vedtekter for Åsly borettslag  
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 (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

1



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

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

2



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

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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



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

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 brukers 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 Andelseierens 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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



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

(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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse



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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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



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

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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



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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern



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 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 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 Inkomne saker
  - 4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene
  - 4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene
  - 4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene
  - 4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.
  - 4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper
  - 4.6 Fra styret: Nytt punkt til vedtektene 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
  - 4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
  - 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
  - 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
  - 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
  - 6.4 Valg av to delegater med to varadelegater til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.03.2025 **Hilsen styret i Åsly Borettslag**

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

## 1. Konstituering

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

## 2. Årsmelding for 2024

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

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

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

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

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

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

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

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

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

#### 4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

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

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

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

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

#### 4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

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

Styret støtter forslaget.

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

#### 4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

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

"På grunn av økende strømpriser og høy husleie har jeg et forslag om å redusere unødvendig 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 skrur permanent av for å redusere strømkostnaden.

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

dette ikke er et oppholdsrom og oppvarmingen gir liten effekt.

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

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

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

#### 4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

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

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

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

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

Nytt punkt: 8 **"I den grad borettslaget forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre under 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.*

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

#### 4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

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

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

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

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

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

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

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

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

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

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

#### Risiko:

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

#### Kostnader:

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

#### Begrensninger knyttet til IN-lån

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

#### Flertallskrav:

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

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

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

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

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

## 6. Valg

Styret har bestått av:

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

### 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

### 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

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

**Fullmakt**

Undertegnede, med navn og adresse:

---

gir med dette fullmakt til:

---

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

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

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

**Viktig å vite om fullmakter:**

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

**Årsmelding for Åsly Borettslag for 2024**

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

**Styret har bestått av**

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

**Forretningsførsel og revisjon**

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

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

**Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024**

- Bytte av varmtvannstanker for alle blokker
- Reparasjon og utbedring av ventilasjon for blokkene 31, 33 og 35
- Satt inn mekanisk avtrekk i en sjukt på 37B for å motvirke feil trykk og kloakklukt
- Erstatningssak grunnet skader i leilighet etter ventilasjonsfeil.
- Utbedring av avvik etter elk kontroll
- 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. Anbudsrunden 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
<b>INNETEKTER</b>					
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
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 663 868</b>	<b>9 709 510</b>	<b>10 629 000</b>	<b>11 946 200</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	133 840	134 792	161 300	140 000
Styrehonorar	3	112 268	97 580	106 000	126 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		34 701	32 764	37 700	37 600
Revisjonshonorar	4	9 750	9 625	13 300	13 300
Forretningsførerhonorar		261 660	261 660	261 700	261 700
Vaktmester		237 845	226 629	252 000	171 500
Renhold		192 844	185 628	197 500	201 000
Drift og vedlikehold	5	2 220 872	472 473	2 030 000	3 665 000
TV/bredbånd		782 163	747 083	750 000	809 000
Forsikringer		358 094	336 807	318 000	295 960
Kommunale avgifter		1 757 611	1 513 304	1 780 000	2 139 900
Eiendomsskatt		511 191	511 191	512 000	512 000
Festeavgift		21 322	21 322	25 000	21 300
Kostnader strøm, energi		366 258	432 232	527 000	500 000
Andre driftskostnader	6	91 734	129 924	141 000	136 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 092 154</b>	<b>5 113 015</b>	<b>7 112 500</b>	<b>9 031 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 571 714</b>	<b>4 596 495</b>	<b>3 516 500</b>	<b>2 914 739</b>
<b>Finansnetto</b>					
Renteinntekter		308 669	269 477	0	0
Rentekostnader		4 044 859	3 390 346	4 110 700	3 860 000
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-3 736 191</b>	<b>-3 120 869</b>	<b>-4 110 700</b>	<b>-3 860 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-164 476</b>	<b>1 475 626</b>	<b>-594 200</b>	<b>-945 261</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-164 476	1 475 626	0	0

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

Lag nr: 65. Åsly Borettslag Org. nr. 954 534 618

Balanse for Åsly Borettslag			
	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-44 513 919	-44 349 443
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10, 11</b>	<b>-44 501 119</b>	<b>-44 336 643</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	71 068 945	71 911 333
Borettsinnskudd	13	3 461 800	3 461 800
Depositt garasjer		39 500	39 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 570 245</b>	<b>75 412 633</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>927 045</b>	<b>200 868</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 497 290</b>	<b>75 613 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 996 171</b>	<b>31 276 858</b>

Åsly Borettslag

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

Ulrik Bråthen  
StyrelederEdle Kvikstad  
StyremedlemVilly Nilsen  
StyremedlemAnne Mette Vestby Karlsson  
StyremedlemTerje 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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

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

Lag nr: 65 Åsly Borettslag

## Noter

**Note 1 - Andre inntekter**

	2024	2023
3900 Andre inntekter	74 451	119 157
<b>Sum</b>	<b>74 451</b>	<b>119 157</b>

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
<b>Sum</b>	<b>133 840</b>	<b>134 792</b>

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
<b>Sum</b>	<b>2 220 872</b>	<b>472 473</b>

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.

Lag nr: 65 Åsly Borettslag

## 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	9 693	9 560
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 859	2 910
7770 Bank og kortgebyr	3 702	3 738
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 127	-540
7790 Andre driftskostnader	4 112	10 108
7797 Alarmoverføring	45 643	54 890
<b>Sum</b>	<b>91 734</b>	<b>129 924</b>

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

## Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
<b>Sum bokført</b>	<b>18 335 436</b>

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
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>4 595 878</b>

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

## Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd nm.	1 034 775	920 077
<b>Sum</b>	<b>1 034 775</b>	<b>920 077</b>

Lag nr: 65 Åsly Borettslag

## Noter

## Note 10 - Endringer egenkapital

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

## 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

	Handelsbanken	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>		
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987254443</b>	<b>16363904452</b>
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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>71 068 945</b>	<b>0</b>

## 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.

Lag nr: 65 Åsly Borettslag

## 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
<b>Sum</b>	<b>79 868</b>	<b>79 432</b>

## Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Åsly Borettslag**

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


**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

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

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**
*Konklusjon*

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

## Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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


**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, 12. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 25.05.20

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

### Lyd

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

### Inngangsdører

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

### Trappeopp ganger

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

### Beplanting utenfor blokken

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

### Parkering

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

### Boder/Kjeller

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

### Grilling

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

### Diverse

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

**Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.**

-Styret i Åsly Borettslag-



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

## Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

1



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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 vedtektenes.

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

2



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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 Andelseierens 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 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 pantessikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

7



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

- 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 loddrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

8



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

## 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.

## Vedlegg til sak 4.7

NBBL-dok nr. 4.50  
Sist endret 20.02.2018

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

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

## AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

..... Boligbyggelag (heretter kalt BBL)

og

..... Borettslag (heretter kalt Borettslaget)

### § 1.

#### Bakgrunn og formål

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

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

### § 2.

#### Krav til låneforhold for Borettslaget

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

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

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

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

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

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

### § 3.

#### *Fullmakt til BBL*

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

Fullmakten til BBL omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjeld overfor Borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og Borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtale på vegne av Borettslaget med Borettslagets kreditorer<sup>1</sup> og andelseiere<sup>2</sup> for å gjennomføre denne IN-avtalen.

### § 4.

#### *Krav til innbetaling fra andelseier.*

For gjennomføring av denne avtale vil BBL på vegne av Borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i vedlegg 1<sup>3</sup> til denne avtale.

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

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

### § 5.

#### *Begrensninger i Borettslagets låneopptak, refinansiering m.v*

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

<sup>1</sup> NBBL-dok nr. 4.51

<sup>2</sup> NBBL-dok nr. 4.52

<sup>3</sup> NBBL-dok nr. 4.52

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

### §6

#### *Sikkerhet*

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

### § 7.

#### *Vederlag*

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

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

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

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

### § 8.

#### *Varighet*

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

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

**§ 9.***Tvisteløsning*

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

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

<sted>, den

for ..... Boligbyggelag for ..... Borettslaget

.....

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

side 4 av 4

## Vedlegg til sak 4.7

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 opptre i denne avtale også på vegne av borettslaget og andelseierne.

- BBL administrerer ordningen, herunder utfordiger de nødvendige avtaler og dokumenter, holder regnskapsmessig oversikt over hvilke andelseiere som har foretatt innbetalinger, samt påser at långiver utsteder kvittering, jfr. pkt 3 nedenfor.

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

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

## Vedlegg til sak 4.7

4. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale.
5. Ved mislighold plikter Långiver å varsle BBL på lik linje med Borettslaget før tvangsdekning kan gjennomføres, jfr. tvangsfullbyrdselslov. § 11-2, jfr. § 4-18.
6. Långiver bekrefter å besitte forannevnte pantdokument 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 "Kvittring"

side 2 av 2

NBBL-dok nr. 4.52  
Sist endret 20.02.2018

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

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

## AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

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

og

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

### § 1.

#### Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med ..... Boligbyggelag (heretter kalt BBL) hvorigjennom det samtykkes til at Borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale<sup>1</sup>. Formålet med avtalen er å gi andelseier adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseieren få et regresskrav mot borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og BBL<sup>2</sup>.

### § 2.

#### Andelseiers forpliktelser og rettigheter

Andelseier gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av fellesgjelden i h.h.t. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver<sup>3</sup>. Det forutsettes at andelseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

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

<sup>1</sup> NBBL-dok nr. 4.50

<sup>2</sup> NBBL-dok nr. 4.50

<sup>3</sup> NBBL-dok nr. 4.51

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

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

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

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

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

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

### § 3.

#### *Borettslagets forpliktelser*

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

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

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at den innbetalende andelseier blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og BBL, § 5<sup>4</sup>.

### § 4.

#### *Sikkerhet*

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

<sup>4</sup> NBBL-dok nr. 4.50

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

Andelseier gir herved BBL fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen<sup>5</sup> som Långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

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

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

### § 5.

#### *Overføring av andel i borettslaget*

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

### § 6.

#### *Vederlag*

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

### § 7.

#### *Varighet*

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

### § 8.

#### *Tvisteløsning*

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

<sup>5</sup> NBBL-dok nr. 4.54

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

<sted>, den ..... 201

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

-----  
 Andelseier

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

side 4 av 4

Hei alle flotte naboer,

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

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

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

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

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

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

#### Felleskostnader her og andre steder

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

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

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

For de som ønsker å lese mer om saken i Trondheim, kan dere følge denne lenken:  
<https://velstyrt.no/frykter-skyhoy-okning-i-fellesutgifter/>

Ønsker alle velkommen til årets generalforsamling! 😊

Med vennlig hilsen  
 Ulrik Bråthen  
 Styreleder, Åsly Borettslag

## Protokoll

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

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Ulrik Bråthen

#### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Lars Henning Stang

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 27

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 29

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

**Vedtak:**

Godkjent

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

**Vedtak:**

Gunn Norma Aagaard og Jørgen Dingsør Syversen

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Årsmelding for 2024

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Åsly Borettslag.

Side 1/9

### 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### 4. Innkomne saker

#### 4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

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

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

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

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

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Åsly Borettslag.

Side 2/9

#### 4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

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

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

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

#### Vedtak:

Punktene endres i forhold til styrets forslag.

#### 4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

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

Styret støtter forslaget.

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

#### Vedtak:

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

#### 4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

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

"På grunn av økende strømpriser og høy husleie har jeg et forslag om å redusere unødvendig 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 skrur permanent av for å redusere strømkostnaden.

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

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

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

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

#### 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 Asfalt 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 andelseiers vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.**"

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

#### Vedtak:

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

#### 4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

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

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

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

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

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

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

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

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

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

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

#### Risiko:

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

#### Kostnader:

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

#### Begrensninger knyttet til IN-lån

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

#### Flertallskrav:

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

Mal på avtaleverket følger vedlagt.

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

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt at forslaget faller. Ble ikke godkjent.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

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

#### Vedtak:

Kr. 140 000 ,- til styreleder og kr. 126 800,- til interfordeling til øvrige styremedlemmer.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

#### Vedtak:

Anne Mette Vestby Karlsson og Villy Nilsen ble valgt.

### 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på begge to

#### Vedtak:

Eva Isnes og Unni Lande ble valgt.

### 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

#### Vedtak:

Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard ble valgt.

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

**Vedtak:**

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

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 07.04.2025

Ulrik Bråthen, møteleder (sign.)

Gunn Norma Aagaard, protokollvitne (sign.)

Jørgen Dingsør Syversen, protokollvitne (sign.)





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

**NABOLAG F OG I - KURLAND**

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Boligområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Miljøverndepartementet 26.02.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: 19.11.1970.

Revidert: 15.03.1973.

- §1. De regulerte områder er på planene vist med reguleringsgrenser. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggelinjer som er angitt på planen.
- §2. Hele nabolag F og 4 tomter på nabolag I skal bebygges med eneboliger i en etasje. Konstruksjoner og utvendig kledning skal hovedsaklig være av tre. Andre materialer kan godkjennes etter bygningsrådets bestemmelser.
- §3. Eneboliger skal ha sadeltak med takvinkel på 30°, og det skal tekkes med rød, krum teglsten. Møneretningen skal være som vist på reguleringsplanen.
- §4. Blokkbebyggelse på nabolag I skal oppføres i 3 etasjer. Det kan innredes leiligheter i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
- §5. Kjedehus-bebyggelse på nabolag I skal bygges av tre og kan oppføres i inntil to etasjer. Kjedehus som naturlig hører med i samme gruppe skal ha ens takvinkel.
- §6. I eneboliger og kjedehus kan innredes oppholdsrom i underetasjen der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede, og innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
- §7. Grunnmurshøyder og bygningers endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.
- §8. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling.
- §9. For eneboliger og kjedehus skal uthus, garasjer og carportanlegg gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene, og skal vises på anmeldelsestegningene selv om de ikke er tenkt oppført samtidig med hovedbygning.
- §10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, pergola, tørkestativer, søppeldunker, oljefat m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggeanmeldelsen.
- §11. Ved eventuell oppsetting av gjerde skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

- §12. Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn oppstår sjenerende forhold for nabo, eller ulempe for offentlig ferdsel.
- §13. Fellesgarasjer og parkeringsanlegg kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjer kan oppføres i tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekkede parkeringsplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i takt med blokkbebyggelsen.
- §14. For bebyggelsen bør oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
- §15. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene til anvendelse.
- §16. Innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet, der særlige grunner taler for det gjøre unntak fra vedtektenes § 3-4-5-13.
- §17. Etter at reguleringbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 2872 19 72  
 Dbf. 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 tilsvarende 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 kommernen i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterrett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 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 Omegns Boligbyggelag, Sarpsborg*  
*Byggsak. - 75, - g.d.*  
*Byggsak. 1000,*

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

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,  
 a. Leiekontrakten ikke utløps selv om kortere leietid er avtalt.  
 b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.  
 c. Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

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

Sarpsborg, den 6. november 1972

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Eivind Olsen*  
Ordfører

*Anders Fossheim*  
Rådmann

Som leier:

ÅSLY BORETTSLAG

*J. Johansen*  
*E. Kolberg*



Dok. nr. 2872 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 9/11/1972  
 Anmerket i grunnboken - personregisteret - og  
 i pantebok. Tgl. geb. kr. 75.- bet.  
 Hefselser 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*

# 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.



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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 Eiendomsmeistring 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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 37A, 1709 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 4210, andelsnr. 7, org.nummer 954534618 i Åsly borettslag, oppdragsnr.: 109250153  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

Lord Philip Chesterfield



proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg**

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