PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SKOGBRYNET 35 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

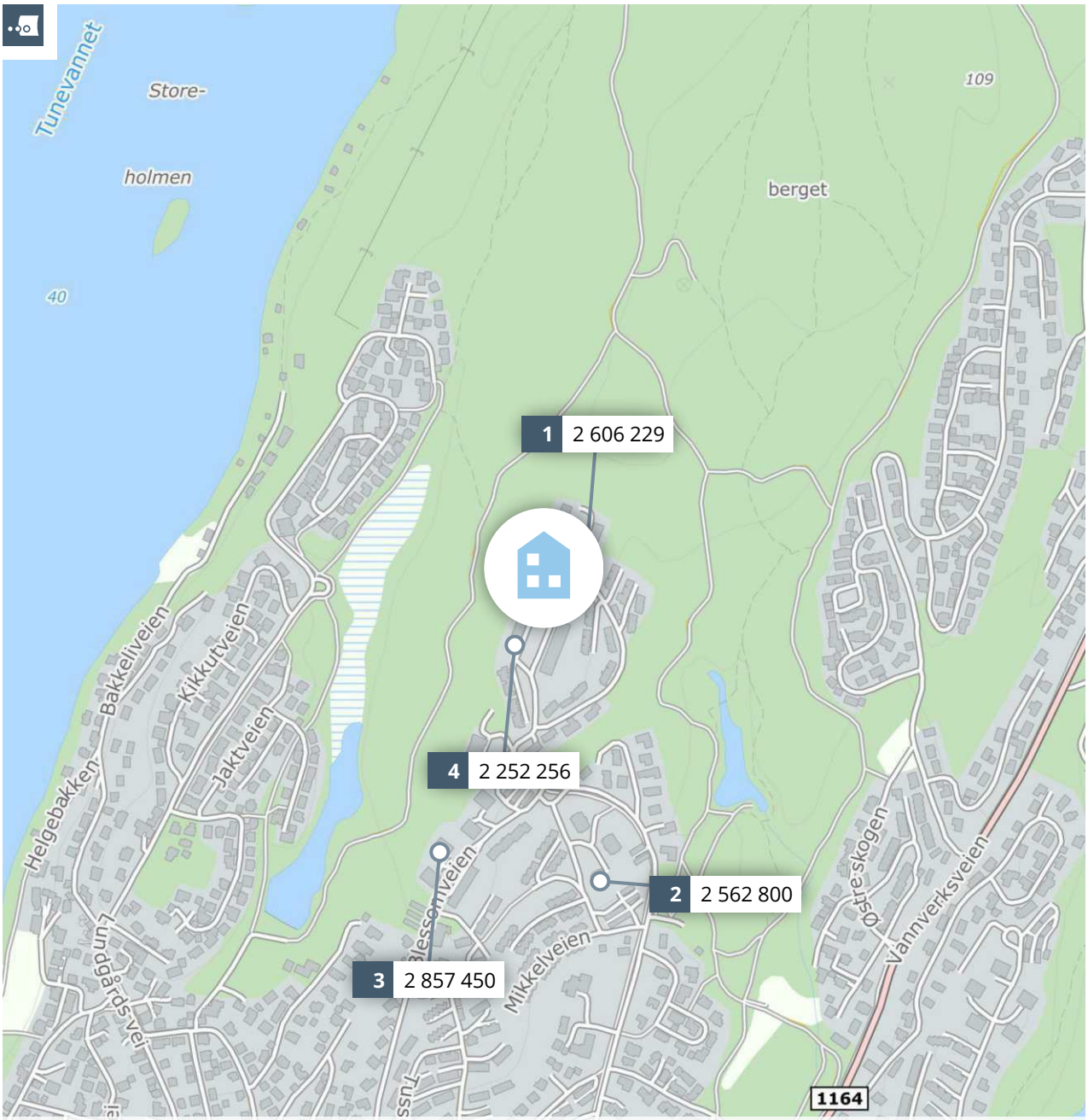
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Info fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGBRYNET 35 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogbrynet 35 C, 1709 SARPSBORG

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1974

GNR 1 BNR 4210 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SKOGBRYNET

Verdivurdert til

1 950 000

552 882	2 502 882	40 323
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	6 960
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogbrynet 31 C				05.09.2025	1 990 000	**2 050 000**	556 229	2 606 229	**42 036**
	62 m²	1976	3. etg	2 sov						
2	Blessomveien 48				25.08.2026	2 650 000	**2 450 000**	112 800	2 562 800	**35 107**
	73 m²	1971	1. etg	1 sov						
3	Blessomveien 32				04.05.2026	2 690 000	**2 650 000**	207 450	2 857 450	**33 226**
	86 m²	1970	3. etg	3 sov						
4	Skogbrynet 37 A				11.02.2026	1 800 000	**1 740 000**	512 256	2 252 256	**36 922**
	61 m²	1976	- etg	1 sov						

en lys og hyggelig leilighet i 2. etasje på populære Kurland. Leiligheten har to yttervegger med vinduer på to sider, noe som gir godt naturlig lys og en luftig atmosfære. Fra boligen har du også en vestvendt balkong, perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og har god skap- og skuffeplass. Nytt gulv ble lagt samme år. Begge arbeidene er utført av selger. Det er garderobeskap på hovedsoverommet, oppbevaringsplass på badet og bod med strømuttak.

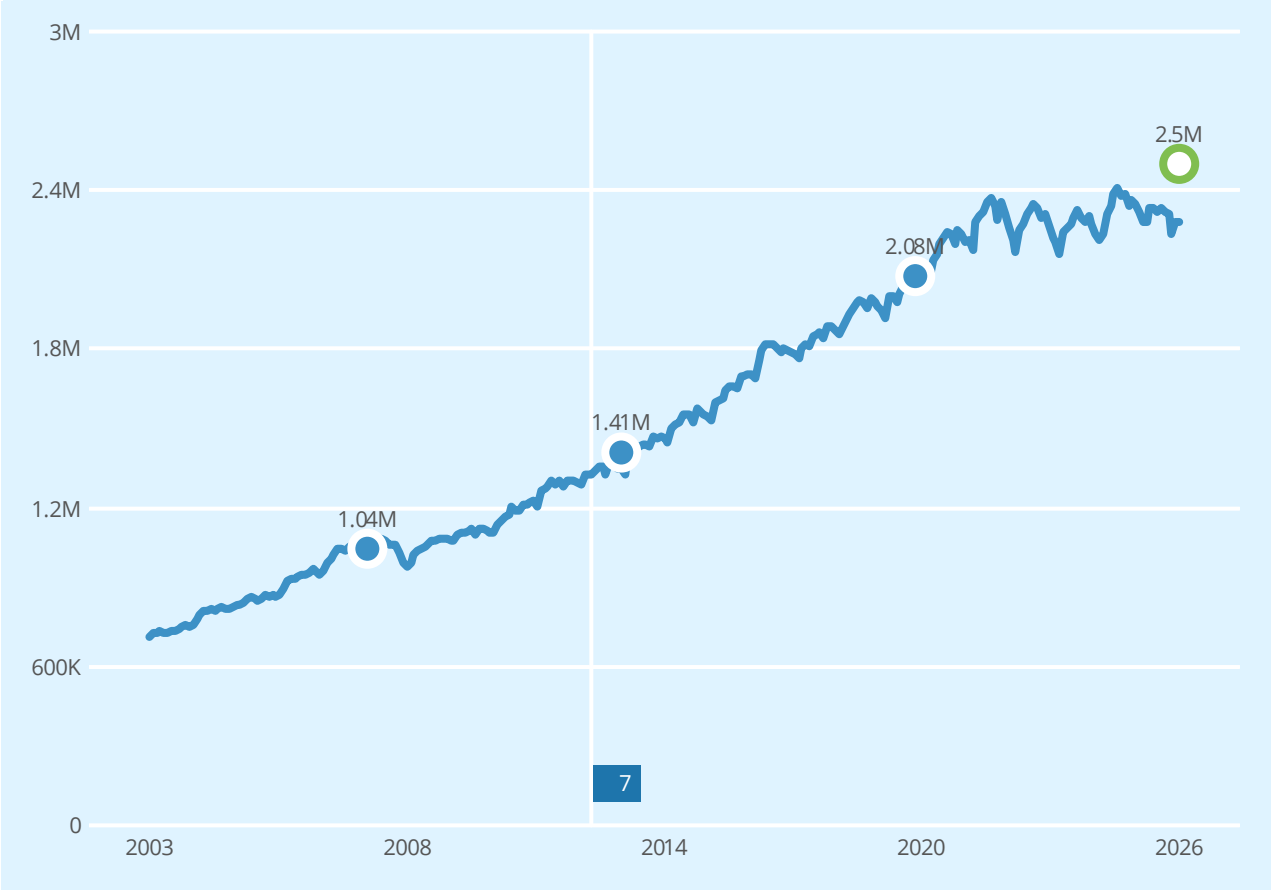
Beliggenheten er svært attraktiv med Sarpsborgmarka omtrent 20 meter unna, med flotte tur- og treningsmuligheter året rundt. Samtidig er det kort vei til skole, barnehage, butikk, sentrum, Grålum og E6. En fin kombinasjon av rolige, naturnære omgivelser og nærhet til byens fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2020	24.08.2020	02.10.2020	1 750 000	1 700 000	378 930	2 078 930	
11.12.2018		11.12.2018	-	560 000	-	560 000	8
13.11.2013	25.11.2013	19.02.2014	1 250 000	1 300 000	111 838	1 411 838	
22.01.2008	25.01.2008	22.01.2008	-	950 000	92 058	1 042 058	

8 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1709 SARPSBORG nå

16
leiligheter til salgs

2.3M

2 168 000 Prisantydning i snitt

2.1M

2.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

140
dager

Leiligheter solgt i 1709 SARPSBORG siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

2 160 000 Prisantydning i snitt

2 025 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

214
dager

for 7.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 323 Skogbrynet 35 C Totalpris 2 500 000

39 514 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

36 159 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Skogbrynet 35C
1709 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1, **Bnr.** 4210

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
67 m²	**2**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**6**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **03/09/2026** Rapportdato : **10/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Skogbrynet 35C, 1709 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 1, **Bnr.** 4210, **Andelsnr.** 45
Hjemmelshaver	Sara Nilsen
Eierform	Andelsbolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1974
Tomtestørrelse	Felles tomt 25733 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Sara Nilsen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	-	-	-	-
2. etg	62	-	-	8
Sum	**62**	**-**	**-**	**8**
Sum BRA	**62**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	-
2. etg	2,36–2,38 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

Areal

Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:

2. etg:

Entre/gang (9,8 m²)
Soverom ved entré (6,7 m²)
Stue (20 m²)
Soverom (10,8 m²)
Kjøkken (9,7 m²)
Bad (3,0 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

2. etg:
Entre/gang (slettmalt tak, slettmalte vegger, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom ved entré (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Stue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, tapet på veggene, kitchenboards på veggene og laminat på gulvet)
Bad (slettmalt tak og fliser på veggene)

Slitasje per rom

Entre/gang (2. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis svelling i gulvskjøter.

Soverom ved entré (2. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis svelling ved skjøter i gulv

Stue (2. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis svelling ved skjøter i gulv

Soverom (2. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis svelling ved skjøter i gulv

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
67 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Fundamenter, bærende vegger, etasjeskiller og brannskiller konstruert i betong- og murkonstruksjoner. Yttervegger i mur/betong og bindingsverk, etterisolert og kledd med sementbaserte fasadeplater. Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i plastkarmer. Flat takkonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1974)
Kledning:
Imitert trepanel fra rundt 2020

Vinduer:
Toppsving – 3-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og naturlig avtrekk ved oppdrift. VVS-anlegget benytter rørtyper i kobber og plast. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte installasjoner, med totalt 11 kurser. Det er ikke registrert åpne avvik etter siste el-tilsyn.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Rørinstallasjon
Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av støpejern og plast.

OM TOMTEN

Tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store grøntområder med varierende beplanting, plenarealer og lekeområder

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 1974 og har en overveiende normal slitasje på innvendige overflater. Bygningen består av fem etasjer og er en del av en større grunneiendom. Ytterkledningen ble oppgradert med imitert trepanel rundt 2020, noe som gir et moderne preg.

Det er utført moderniseringer i 2020, inkludert montering av ny kjøkkeninnredning og utskifting av baderomsinnredning. Nye laminatgulv ble lagt, men det er registrert enkelte åpne skjøter og sår i overflatene.

Det er registrert flere avvik som bør følges opp. Badet mangler sluk og har treg avrenning, noe som kan medføre risiko for vannskader. Ventilasjonen er utilstrekkelig med manglende frisklufttilførsel i flere rom. Det anbefales at rørene festes bedre og at stoppekran lokaliseres for å sikre rask vannavstenging ved lekkasjer. Regelmessig vedlikehold vil være nødvendig for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for 5 stk boligblokker, datert 05.01.1976)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Tilstandsrapport fra 2020. Utarbeidet av undertegnede.
- Eiendomsverdi.no
- Forretningsfører

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr var i henhold til krav på befaringen. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver og tidligere tilstandsrapport opplyser om:

2005: Badet ble fornyet til slik det fremstår i dag, samt at vann og avløpsrør og installasjoner ble skiftet. Utført i regi av borettslaget.

2020: Dagens kjøkkeninnredning ble montert.

2020:Baderomsinnredning ble skiftet.

2020: Det ble lagt nye laminatgulv.

2019/20: Rehabilitering av fasader med etterisolering og steniplater. Nye vinduer, ny verandadør og ny inngangsdør. Utført i regi av BRL

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektriske ovner.

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 1 1. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1974
- Årstall og type kledning: Imitert trepanel fra rundt 2020

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning. Det var kun vegg mot balkong som kunne kontrolleres forsvarlig.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Yttervegg mot balkong for mot den aktuelle leiligheten er kontrollert og fremstår i funksjonell stand ut ifra de observasjoner som kunne gjøres fra balkongen. Tegn til normal løsning for lufting bak kledning.

TG 1 2. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2019
- Alder dører: 2020, 2019
- Type vinduer: Toppsving
- Type dører/porter: Ytterdør, Balkongdør
- Type glass: 3-lags glass
- Materiale karmer: PVC/plast
- Materiale dører: Tre, PVC/plast

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Normal funksjon ved åpning/lukking. Vinduer og dører fremstår med normal tilstand ut ifra alder og materialvalg.

TG 1

3. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2020
- Plassering: Balkong med utgang fra stue
- Overflate gulv: Malt betonggulv
- Areal (TBA): 8 m²
- Type rekkverk: Glassrekkverk
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Balkongen fremstår med hele overflater og stabil. Det ble ved stikkprøver målt tegn til fall som leder vann mot avløp.

4.1 BAD

TG 2

4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2005
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Stråleovn
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift, Ingen tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er kun naturlig ventilasjon uten tilluft, fliser og fuger er utført ufagmessig med varierende fuger, sprang og påbegynt oppsprekking, folie på vegg er noe løs, og dør/vindu er plassert i våtsone uten fuktbestandig omramming. Det anbefales å undersøke mulighet for å montere avtrekksvifte og etablere spalte under dør for tilluft, planlegge for fornyinger, og utføre overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Naturlig ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og ikke tilluft fra tilstøtende rom. Det er montert kontrollventil for mekanisk avtrekk på naturlig avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Dette gir ikke tilstrekkelig luftutveksling i henhold til den fuktbelastning som oppstår ved normal bruk av rommet og fuktskader og redusert kvalitet på inneklimaet vil oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Montere avtrekksvifte og etablere spalte under dør for tilluft. I boligblokker kan montering av avtrekksvifte være utfordrende da flere boliger deler avtrekkskanaler.

2. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis påbegynt oppsprekking og manglende innfylling i fuger. Det montert en folie som bord på veggen og denne er noe løs.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning.

Anbefalte tiltak

Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.

3. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Dør/vindu er plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på dør/vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

TG 2 **4.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Sluk: Ingen sluk

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Badet har belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Det er ikke sluk i gulvet.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er ikke sluk. Gulvet faller ikke mot føler for lekkasjestopper og det kan bli liggende en del vann på gulvet før vannet stenges. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende sluk i gulvet, og lekkasjesikring er utført med automatisk lekkasjestopper. Det anbefales å fortsette bruk med løsninger som gir lite vann direkte på gulvet.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Badet har ikke sluk og lekkasjesikring er løst med automatisk lekkasjestopper.

Risiko/Konsekvens

Gulvet faller ikke mot føler for lekkasjestopper og det kan bli liggende en del vann på gulvet før vannet stenges. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

Anbefalte tiltak

Fortsett bruk med løsninger som gir lite vann direkte på gulvet.

TG 3

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2005
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Belegg, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Ingen sluk
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 9% (Det ble boret fra gang i vegg bak dusj.)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at rommet mangler sluk og ikke er et komplett våtrom. Det er registrert at det ikke foreligger dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførende foretak. Det er registrert at membran/tettesjikt har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert at det kan planlegges rehabilitering som følge av alder, manglende sluk og øvrige påviste avvik.

1. Avvik/Årsak: Ikke komplett våtrom

1. Rommet mangler sluk og er ikke å anse som et komplett våtrom.
2. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak.
3. Membran/tettesjikt har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Sikring mot følgeskader ved lekkasjer er ikke optimal uten sluk på badet. Ved lekkasjer så kan følgeskader oppstå på bad og i tilstøtende rom og konstruksjoner. Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt funksjon og restlevetid og dette gir erfaringsmessig økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges rehabilitering som følge av alder, manglende sluk og øvrige påviste avvik ved våtrommet. Kostnadsestimat må anses som usikkert og det er ukjent om det er mulig å etablere sluk da dette ble fjernet/blindet da badet sist ble fornyet i 2005.

kr **Pris for utbedring**
Mer enn 300 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret fra gang i vegg bak dusj.: **9** %

TG 2 **4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Speil over innredning, Vegghengt toalett, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Strålelampe

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Nei

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Vegghengt toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Strålelampe

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Treg avrenning fra dusj som deler avløp med vaskemaskin er registrert. Innebygget toalettsisterne uten spalte for synliggjøring av lekkasjer er registrert. Det anbefales at dusjkabinett og vaskemaskin ikke deler avløpsrør, at dusjing og klesvask ikke utføres samtidig, samt at spalte for lekkasjevann etableres og at jevnlig tilsyn utføres ved demontering av trykknapp.

1. Avvik/Årsak: Dårlig/redusert avrenning

Det er treg avrenning fra dusj som også deler avløp med vaskemaskin og det opplyses at det tidligere har rent vann ut på gulv som følge av dette.

Risiko/Konsekvens

Redusert avrenning kan føre til vannansamlinger og redusert funksjon i sanitærinstallasjonene. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre økt risiko for tilbakeslag, lekkasjer og fuktpåvirkning i rommet og i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Ideelt sett bør ikke dusjkabinett og vaskemaskin deler avløpsrør av dimensjon som er valgt her. Dusjing og vasking av klær samtidig anbefales ikke.

2. Avvik/Årsak: Veggtoalett

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn ved demontering av trykknapp.

TG 2 5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2020
- Type: Innredning fra IKEA med slette fronter
- Overflater: Vegger: Tapet, kitchenboards; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Steketopp, Micro
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert laminatgulv med stedvis åpne skjøter og sår, gulvet er ikke av fuktbelastningsmateriale, og benk med avskallinger og påbegynt svelling. Det er registrert føler for lekkasjestopper plassert i skapbunn i stedet for på gulv ved vanninstallasjoner. Det anbefales planlagt utskifting og lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling, samt at føler plasseres ved de mest kritiske punktene for lekkasjer.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken

Laminatgulv har stedvis åpne skjøter og sår i overflater. Gulvet er heller ikke av fuktbelastning materiale.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Ingen tiltak er nødvendig omgående, men forventet levetid er redusert og utskifting kan planlegges.

2. Avvik/Årsak: Feil plassering lekkasjestopper

Kjøkken

Føler for lekkasjestopper er plassert i skapbunn. Denne bør plasseres på gulv ved vanninstallasjoner.

Risiko/Konsekvens

Ved eventuelle lekkasjer ved kum, oppvaskmaskin eller kjøleskap så vil ikke vannet stenges hurtig og større skader enn nødvendig vil oppstå.

Anbefalte tiltak

Føler for lekkasjestopper bør plasseres ved de mest kritiske punktene med tanke på lekkasjer.

TG 2

6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Kobber, Plast
- Type avløpsrør: Plast, Soil (støpejern)
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ingen
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Borettslaget rehabiliterte innvendig røropplegg og monterte veggtoalett rundt 2005.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Antatt rørstamme av støpejernsrør for avløp. Sentral og felles forsyning av varmtvann til leilighetene i blokken.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret på kjøkken, og stoppekran for vanntilførsel ble ikke lokalisert i leiligheten. Det anbefales at rørene festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse, og at det etableres egen stoppekran.

1. Avvik/Årsak: Manglende festing av rør

Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret på kjøkken.

Risiko/Konsekvens

Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak

Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

2. Avvik/Årsak: Manglende stoppekran

Det ble ikke lokalisert stoppekran for vanntilførsel i leiligheten.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at vann ikke kan stenges hurtig ved eventuelle lekkasjer som er skadebegrensende tiltak. Ved eventuelle lekkasjer vil større skader enn nødvendig kunne oppstå før vannet kan stenges.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egen stoppekran

TG 2 7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Oppdrift (naturlig)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Naturlig oppdriftsventilasjon på bad og kjøkken i tillegg til at det er montert ventilator med omluft på kjøkken.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom er registrert, og tidvis åpning av vinduer og dører er nødvendig for tilfredsstillende luftutveksling. Det er også registrert kun naturlig avtrekk. Det er anbefalt at friskluftsventiler etableres i oppholdsrom som mangler dette, og at mekanisk avtrekk etableres der mulig, etter ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilførsel av friskluft.

Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stuen.

Risiko/Konsekvens

Over tid kan dette påvirke innemiljøet negativt og føre til bygningsmessige skader som følge av fukt/kondensproblematikk.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres friskluftsventil i stuen.

2. Avvik/Årsak: Kun naturlig avtrekk

Det er kun naturlig avtrekk

Risiko/Konsekvens

Dette gir ikke optimal luftutveskling i henhold til bruken og fuktbelastning i aktuelle rom og kan over tid føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluft med negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser.

Anbefalte tiltak

Hvis mulig så anbefales det å etablere mekanisk avtrekk, men dette krever ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1974
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles trappegang
- Antall kurser: 11
- Dato for sist el-tilsyn: 25.01.2006
- Resultat av el-tilsyn: Ingen åpne avvik registrert

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1974
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider, og komplett historikk er ikke kjent. Kabler er påvist mangelfullt festet på kjøkken og på badet. Økt risiko for varmeutvikling, brann og berøringsfare foreligger. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører utvidet kontroll, at kabler festes fagmessig med egnet materiale, og at dokumentasjon fremskaffes hvis mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

2. Avvik/Årsak: Manglende festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet på kjøkken og på badet.

Risiko/Konsekvens

Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.

Anbefalte tiltak

Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale.

Total: 6 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

4.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Det er kun naturlig ventilasjon uten tilluft, fliser og fuger er utført ufagmessig med varierende fuger, sprang og påbegynt oppsprekking, folie på vegg er noe løs, og dør/vindu er plassert i våtsone uten fuktbestandig omramming.
Det anbefales å undersøke mulighet for å montere avtrekksvifte og etablere spalte under dør for tilluft, planlegge for fornyinger, og utføre overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

4.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende sluk i gulvet, og lekkasjesikring er utført med automatisk lekkasjestopper. Det anbefales å fortsette bruk med løsninger som gir lite vann direkte på gulvet.

4.1.4 Bad – Sanitær og rør

Treg avrenning fra dusj som deler avløp med vaskemaskin er registrert. Innebygget toalettsisterne uten spalte for synliggjøring av lekkasjer er registrert. Det anbefales at dusjkabinett og vaskemaskin ikke deler avløpsrør, at dusjing og klesvask ikke utføres samtidig, samt at spalte for lekkasjevann etableres og at jevnlig tilsyn utføres ved demontering av trykknapp.

5 Kjøkken

Det er registrert laminatgulv med stedvis åpne skjøter og sår, gulvet er ikke av fuktbelastningsmateriale, og benk med avskallinger og påbegynt svelling. Det er registrert føler for lekkasjestopper plassert i skapbunn i stedet for på gulv ved vanninstallasjoner. Det anbefales planlagt utskifting og lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling, samt at føler plasseres ved de mest kritiske punktene for lekkasjer.

6.1 VVS-installasjoner

Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret på kjøkken, og stoppekran for vanntilførsel ble ikke lokalisert i leiligheten. Det anbefales at rørene festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse, og at det etableres egen stoppekran.

7 Ventilasjon

Manglende ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom er registrert, og tidvis åpning av vinduer og dører er nødvendig for tilfredsstillende luftutveksling. Det er også registrert kun naturlig avtrekk. Det er anbefalt at friskluftsventiler etableres i oppholdsrom som mangler dette, og at mekanisk avtrekk etableres der mulig, etter ytterligere undersøkelser av kanalsystem og eventuelle konstruksjoner med kanalføring fra avtrekk.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

4.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert at rommet mangler sluk og ikke er et komplett våtrom. Det er registrert at det ikke foreligger dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførende foretak. Det er registrert at membran/tettesjikt har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert at det kan planlegges rehabilitering som følge av alder, manglende sluk og øvrige påviste avvik.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

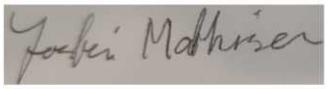
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



10/09/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260144
Addresse	Skogbrynet 35 C		
Postnr.	1709	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Sara Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

NSF

Polise/avtalenr.:

137815508

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Når jeg først flyttet inn kom det vann opp i dusjkabinettet når vaskemaskin gikk. Har byttet under dusjkabinettet og lagt til tilbakeslagsventil på rørsystemet. Er noe plaget med tett sluk.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stikkontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utførst av faren min med gruppe L sefikat

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Var utført i førsteetasje og kjeller. Vet ikke hva verdiene var.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maur på vår og sommerstid. Borettslaget er klar over det. Gått greit så lenge jeg har satt opp giftbokser for maur.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Sara Nilsen*

Initialer selger:
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skogbrynet 35C

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	25 min 1.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	7 min 2.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	8 min 3.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.4 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 0.9 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.2 km
Storeper barnehage (0-5 år) 124 barn	15 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	19 min
Kiwi Kurland	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lande Senter	6 min
Boots apotek Lande	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	7 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	8 min
Østre skogen balløkke	16 min
SATS Sarpsborg	7 min
SATS Tunejordet	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

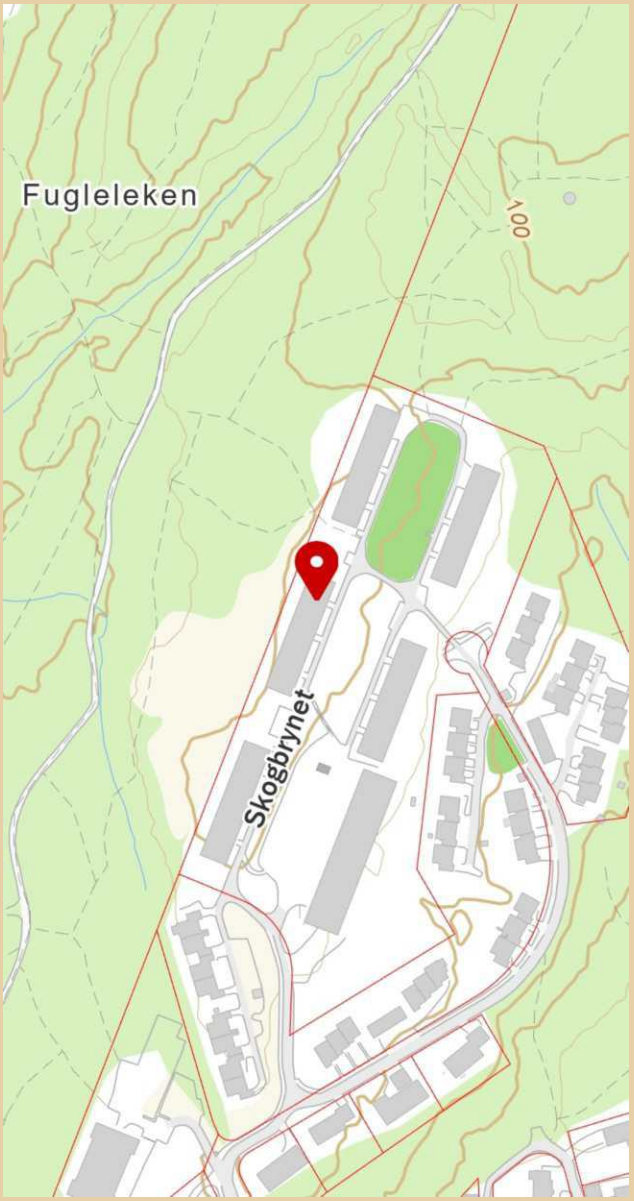
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Skogbrynet 35C, 1709 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350740**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **375810**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **4210**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **190,79**

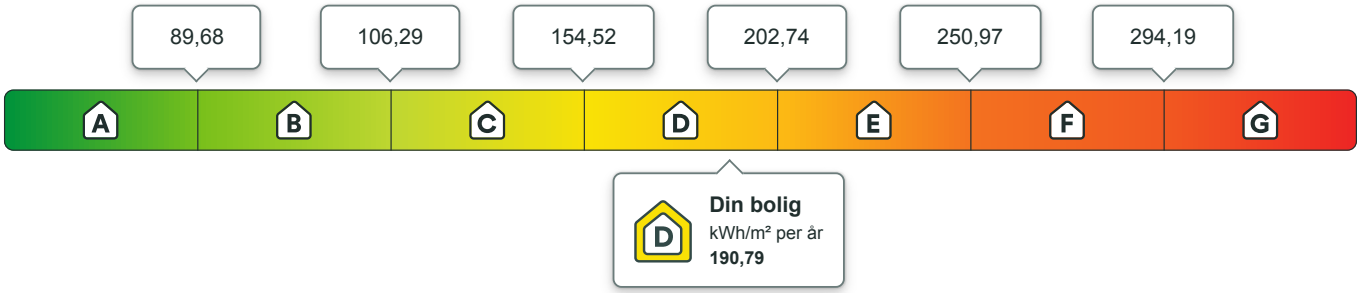
Skogbrynet 35C, 1709 SARPSBORG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 282,46	**198,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skogbrynet 35C, 1709 SARPSBORG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skogbrynet 35C, 1709 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Åsly Borettslag
Skogbrynet 35 C
1709 SARPSBORG

Vår ref.: 65/45
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Sara Nilsen

Organisasjonsnr: 954 534 618 **Andelsnr:** 45

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 960**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 267
	Felleskostnader - 1	3 432
	Avdrag	961
Objekt:	Uteparkering 131 (93 - 170)	150
	Uteparkering 111 (93 - 150)	150

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	552 882	Gjeld siste årsoppg.:	555 439
Klient ajourf. lån:	69 716 043	Klient gj. s. årsoppg.:	70 047 787

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 81091143585, Danske Bank A/S NUF
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 27.08.2026: 69 716 043
Andel av saldo: 552 883
Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2066)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ulrik Bråthen
Adresse: Skogbrynet 40 C
Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 99352058
E-post: aasly@styreposten.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	555 439	Andre inntekter:	2 372
Annen formue:	58 003	Utgifter:	29 725		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	25 800
Andelsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	45

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974		
Gårds/bruksnr:	1/4210		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	25773
Årlig festeavgift:	21 322,00		
Avg. reguleres:	29.09.2032		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring	Polisenr:	3221418

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.02.1974	Første innflytting:	01.02.1974	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				

Boligopplysninger:

Åsly Borettslag
Skogbrynet 35 C
1709 SARPSBORG

Vår ref.: 65/45
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Sara Nilsen

Organisasjonsnr: 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 20.04.26

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

Lyd

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

Inngangsdører

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

Trappeoppganger

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

Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass

Beplanting utenfor blokken

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

Parkering/kjøring

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

- **<u>Det er heller ikke tillatt å parkere biler, motorsykler eller mopeder på området innenfor bommene</u>**.
- 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 **<u>som er merket med eiers navn</u>** kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- **<u>Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.</u>**
- 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.

<u>Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.</u>

-Styret i Åsly Borettslag-

Åsly Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00

Sted: Nationalstua

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

4.4 Fra andelseier: Fjerne panelovner ved inngangspartiet.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

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

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

27.03.2025 **Hilsen styret i Åsly Borettslag**

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

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

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

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

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

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

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

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

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

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

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

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

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

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

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

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

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

dette ikke er et oppholdsrom og oppvarmingen gir liten effekt.

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

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

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

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.

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 tilleggslån, 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.

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

Balanse for Åsly Borettslag

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

Balanse for Åsly Borettslag

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

Åsly Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ulrik Bråthen Styreleder	Edle Kvikstad Styremedlem	Villy Nilsen Styremedlem
Anne Mette Vestby Karlsson Styremedlem	Terje Pedersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**8 144 676**	**7 920 501**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-164 476	1 475 626
Avdrag lån	-1 473 943	-1 251 451
Innløst lån	-71 068 445	0
Nytt Lån	71 700 000	0
Årets endring av disponible midler	**-1 006 864**	**224 175**
Disponible midler	**7 137 812**	**8 144 676**

Omløpsmidler	8 064 857	8 345 544
Kortsiktig gjeld	-927 045	-200 868
Disponible midler	**7 137 812**	**8 144 676**

Note 1 - Andre inntekter

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

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

Note 2 - Personalkostnader

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

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

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

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

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

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

Note 6 - Andre driftskostnader

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

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

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
Sum bokført	**18 335 436**

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

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

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Endringer egenkapital

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1973 var kr 3 461 800

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsly Borettslag

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

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 12. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Åsly Borettslag

Sist endret på generalforsamling 25.05.20

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

Lyd

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

Inngangsdører

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

Trappeoppganger

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

Beplanting utenfor blokken

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

Parkering

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

- Det er ikke tillatt med lek eller ballspill på parkeringsplass.

Boder/Kjeller

- Sykler og barnevogner **som er merket med eiers navn** kan parkeres i fellesrom i kjeller, de skal ikke plasseres i trappeganger eller andre kjellerrom.
- **Gjenstander lagret utenfor egen bod blir fjernet.**

- For barnefamilier er det nødvendig at foreldre gjør sine barn oppmerksom på at det ikke er tillatt med opphold i kjellere.

Grilling

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

Diverse

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

Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

-Styret i Åsly Borettslag-

Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsly borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

NBBL-dok nr. 4.50
Sist endret 20.02.2018

Dette dokumentet inneholder avtalen om forretningsførers 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[1] og andelseiere[2] 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[3] til denne avtale.

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

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

§ 5.

Begrensninger i Borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

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

---

[1] NBBL-dok nr. 4.51
[2] NBBL-dok nr. 4.52
[3] NBBL-dok nr. 4.52

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

§6

Sikkerhet

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

§ 7.

Vederlag

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

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

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

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

§ 8.

Varighet

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

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

§ 9.

Tvisteløsning

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

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

<sted>, den

for …… Boligbyggelag

……

for …….. Borettslaget

……

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

NBBL-dok nr. 4.51
Sist endret 20.02.2018

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

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

Avtale med långiver om tilrettelegging av IN-ordning for borettslag

Mellom ..... (nedenfor kalt Långiver)

og

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

- Långiver har gitt ..... Borettslag (nedenfor kalt Borettslaget) et lån stort kr. .....,-.

  Lånet er sikret med panterett pålydende kr. .....,- tinglyst på gnr. ....., bnr. ..... i ..... kommune, med ..... prioritet.

- Borettslaget og ..... Boligbyggelag (heretter kalt BBL) ønsker å gi andelseierne adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Borettslagets fellesgjeld knyttet til den enkelte andelseiers bolig. Med fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i långivers panterett. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

- BBL opptrer i denne avtale også på vegne av borettslaget og andelseierne.

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

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

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 renteregueringstidspunkt. Delinnbetaling kan ikke foretas med beløp mindre enn kr. 100.000,-, unntatt når rest fellesgjeld innbetales.

3. Ved ekstraordinær innbetaling vil Långiver utstede til BBL en kvittering, i form som fremgår av vedlegg 1, hvor innbetalingen gir andelseier et regresskrav mot borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett med sideordnet prioritet med långivers egen restfordring under nevnte panterett. Alle utstedte kvitteringer har sideordnet prioritet med hverandre.

4. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale.

5. Ved mislighold plikter Långiver å varsle BBL på lik linje med Borettslaget før tvangsdekning kan gjennomføres, jfr. tvangsfullbyrdelseslov. § 11-2, jfr. § 4-18.

6. Långiver bekrefter å besitte forannevnte pantedokument også på vegne av andelseierne. Långiver forplikter seg til ikke å avhende panteretten, uten at overtagende finansinstitusjon aksepterer og trer inn i nærværende avtale. Ved ordinær innfrielse slettes panteretten. Ved ekstraordinær innfrielse kan panteretten ikke slettes uten etter samtykke fra BBL.

<sted>, den 200

for <långiver>

For ..... Boligbyggelag

_____

_____

Vedlegg 1: NBBL-dok 4.54 "Kvittering"

NBBL-dok nr. 4.52
Sist endret 20.02.2018

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

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

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

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

og

andelseier …….. (heretter kalt Andelseieren) med borett 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[1]. 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[2].

§ 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[3]. Det forutsettes at andelseieren er a jour med betaling av forfalte felleskostnader.

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

---

[1] NBBL-dok nr. 4.50
[2] NBBL-dok nr. 4.50
[3] NBBL-dok nr. 4.51

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

Andelseier kan kun innbetale ved ovennevte 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[4].

§ 4.

Sikkerhet

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

[4] NBBL-dok nr. 4.50

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

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

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

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

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

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

§ 6.

Vederlag

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

§ 7.

Varighet

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

§ 8.

Tvisteløsning

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

---

[5] NBBL-dok nr. 4.54

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

<sted>, den 201

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

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

Hei alle flotte naboer,

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

Budsjettet for 2024 viser et negativt resultat på 164 476,- og en reduksjon i disponible midler på 1 006 864,-. For 2025 er det budsjettert 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 budsjettert 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 skrekkeksempel 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 vedlikeholdskrav 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.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Tillegg til ordensreglene

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt diverse:

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

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

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt trappeoppganger:

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

Følgende tekst foreslås lagt til under punkt parkering/kjøring:

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

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

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

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

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

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

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene

Styret foreslår diverse endringer i ordensreglene.

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

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

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

Vedtak:

Punktene endres i forhold til styrets forslag.

4.3 Fra andelseier: Tillegg til ordensreglene

Forslag fra Villy Nilsen til ordensreglene.

Forslag: Forbud av treningsapparater innvendig i leilighetene.

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

Styret støtter forslaget.

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

Vedtak:

Teksten "Det er ikke tillatt å installere treningsapparater med motor, som tredemøller, eller bruk av tunge vekter i leilighetene. Slike apparater kan forårsake betydelig støy og vibrasjoner, særlig for beboere i underliggende etasjer. Bygningene er oppført på 1970-tallet og har begrenset 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 skrus permanent av for å redusere strømkostnaden.

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

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

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

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

Vedtak:

Som styrets innstilling.

4.5 Fra andelseier: Ekstra fartsdumper

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

Styret har innhentet et kostnadsestimat på kr. 49 000 inkludert mva fra Østfold 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 andelseieres vedlikeholdsplikt, jf. særlig ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.**"

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

Vedtak:

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

4.7 Fra styret: Etablering av IN-ordning

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

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

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

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

Borettslaget har følgende lån:

Lån nummer 8398.72.54443 i Handelsbanken

Det foreslås at lån 8398.72.54443 omfattes av IN-avtalen.

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

Det er anledning til å transportere lånet til en annen långiver og på denne måten få bedre lånebetingelser, men det er ikke anledning til å refinansiere lånet på vanlig måte. Dette innebærer at løpetiden ikke kan endres. Skulle borettslaget ha behov for økt låneopptak i perioden er det anledning til å oppta tilleggslån, 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

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 overenstemmende med approbasjon av 22/ 11 19 72 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 5 / 1 19 76

Åsly Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Sted: Nationalstua

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

10.04.2026

Hilsen styret i Åsly Borettslag

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Etablering av masternøkkel i brannnøkkelsafer

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

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

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

4.2 Fra styret: Endring av ordensregler: Parkering og kjøring

Dagens ordlyd:

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

Nåværende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd

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

Ikrafttredelse

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

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

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

Følgende forhold kan anses som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig advarsel fra styret:
a) Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensregler.
b) Manglende etterlevelse av skriftlige pålegg gitt av styret innen fastsatt frist.
c) Uberettiget bruksoverlating eller utleie i strid med vedtektene § 4-2.
d) Unnlatelse av å gi styret eller dets representanter nødvendig adgang til boligen i samsvar med vedtektene § 5-2 (4).
e) Manglende vedlikehold som medfører risiko for skade på bygning eller andre boenheter.

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

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

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

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

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

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

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

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

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ulrik Bråthen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ulrik Bråthen for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Terje Pedersen og Edle Kvikstad er på valg.

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

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

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

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

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Åsly Borettslag for 2025

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Protector Forsikring ASA.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

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

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

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

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

Resultatregnskap for Åsly Borettslag

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

Balanse for Åsly Borettslag

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

Balanse for Åsly Borettslag

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

Åsly Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ulrik Bråthen Styreleder	Edle Kvikstad Styremedlem	Villy Nilsen Styremedlem
Anne Mette Vestby Karlsson Styremedlem	Terje Pedersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**7 137 812**	**8 144 676**
Endring disponible midler		
Årets resultat	805 251	-164 476
Avdrag lån	-1 234 378	-1 473 943
Innløst lån	0	-71 068 445
Nytt Lån	0	71 700 000
Årets endring av disponible midler	**-429 127**	**-1 006 864**
Disponible midler	**6 708 684**	**7 137 812**

Omløpsmidler	7 659 147	8 064 857
Kortsiktig gjeld	-950 463	-927 045
Disponible midler	**6 708 684**	**7 137 812**

Forfall lån Handelsbanken 31.01.2026.

Note 1 - Andre inntekter

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

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

Note 2 - Personalkostnader

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

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

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

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

Vedlikehold bygning: 24/7 låsing av felles inngangsdører, radonreduserende tiltak, serviceavtale med Norsk Brannvern og serviceavtale med Norsk Skadedyrkontroll, diverse elektriske utbedringer, lagt om varmtvannledning.
Vedlikehold uteområde: Vintervedlikehold, asfaltering av fartsdempere, innkjøp av parkeringskilt, lekeplass kontroll.
Kostnader garasje: Utbedring brannteknisk tilstandsrapport , brudd på port garasje, brannalarm, årskontroll brannalarm, wireavsporing, serviceavtale porter og motorer til dører, byttet sikringer utelamper.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

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

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

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1973	18 335 436
Sum bokført	**18 335 436**

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

Note 8 - Garasjer/Carporter

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

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Endringer egenkapital

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1973 var kr 3 461 800

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Åsly Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsly Borettslag

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

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

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

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

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

Formålet er å:

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

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

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

Innkalling til beboermøte

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

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

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

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

Vel møtt! 😊

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ulrik Bråthen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 19
Antall fullmakter: 1
Antall stemmer: 20

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Silje Aarnes Jensen og Olaf Mørkeseth ble valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Etablering av masternøkkel i brannnøkkelsafer

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

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

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

Vedtak:

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

4.2 Fra styret: Endring av ordensregler: Parkering og kjøring

Dagens ordlyd:

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

Nåværende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd

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

Ikrafttredelse

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Enstemmig vedtatt.

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

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

Følgende forhold kan anses som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig advarsel fra styret:
a) Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensregler.
b) Manglende etterlevelse av skriftlige pålegg gitt av styret innen fastsatt frist.
c) Uberettiget bruksoverlating eller utleie i strid med vedtektene § 4-2.
d) Unnlatelse av å gi styret eller dets representanter nødvendig adgang til boligen i samsvar med vedtektene § 5-2 (4).
e) Manglende vedlikehold som medfører risiko for skade på bygning eller andre boenheter.

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

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

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

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

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

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ulrik Bråthen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ulrik Bråthen for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ulrik Bråthen for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Terje Pedersen og Edle Kvikstad er på valg.

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Eva Isnes og Unni Lande er på valg.

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

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

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Dingsør Syversen og Gunn Norma Aagaard

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

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

Vedtak:

Delegater: Ulrik Bråthen og Anne Mette Vestby Karlsson

Varadelegater: Villy Nilsen og Terje Pedersen.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Åsly Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for Åsly borettslag org nr. 950445815

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsly borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6-4 Presisering av vesentlig mislighold
Følgende forhold kan anses som vesentlig mislighold dersom forholdet ikke opphører etter skriftlig advarsel fra styret:
a) Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensregler.
b) Manglende etterlevelse av skriftlige pålegg gitt av styret innen fastsatt frist.
c) Uberettiget bruksoverlating eller utleie i strid med vedtektene § 4-2.
d) Unnlatelse av å gi styret eller dets representanter nødvendig adgang til boligen i samsvar med vedtektene § 5-2 (4).
e) Manglende vedlikehold som medfører risiko for skade på bygning eller andre boenheter.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 fem, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 bygninsrådets skjønn oppstår sjenerende forhold for nabo, eller ulempe for offentlig ferdsel.

§13. Fellesgarasjer og parkeringsanlegg kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjer kan oppføres i tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekkede parkeringsplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og parkeringsanlegg skal opparbeides i takt med blokkbebyggelsen.

§14. For bebyggelsen bør oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§15. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene til anvendelse.

§16. Innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene kan bygningsrådet, der særlige grunner taler for det gjøre unntak fra vedtektenes § 3-4-5-13.

§17. Etter at reguleringbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogbrynet 35 C, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4210, andelsnr. 45 i ÅSLY BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260144

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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.
