PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KURLANDVEIEN 43B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

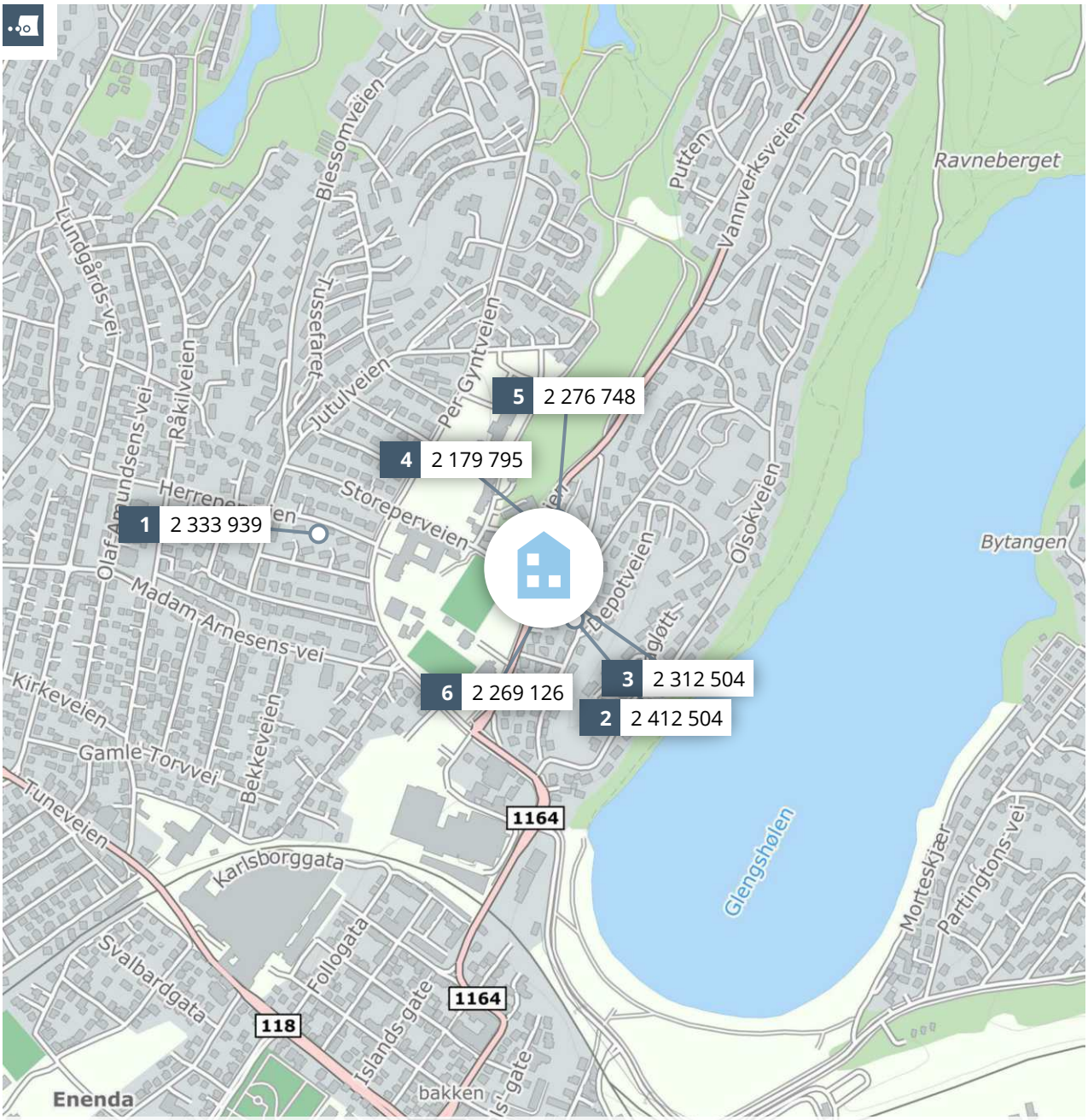
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KURLANDVEIEN 43 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 26.06.2025

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

Kurlandveien 43 B, 1727 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 1 BNR 3420 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KURLAND

Verdivurdert til

2 150 000

310 745	2 460 745	48 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	6 592
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herreperveien 6				03.10.2024	2 350 000	**2 200 000**	133 939	2 333 939	**45 764**
	51 m²	1963	1. etg	2 sov						
2	Vannverksveien 30				14.02.2025	2 100 000	**2 100 000**	312 504	2 412 504	**47 304**
	51 m²	1957	2. etg	1 sov						
3	Vannverksveien 32				20.03.2025	2 050 000	**2 000 000**	312 504	2 312 504	**46 250**
	50 m²	1958	- etg	1 sov						
4	Kurlandveien 45 B				23.04.2024	2 000 000	**1 850 000**	329 795	2 179 795	**33 535**
	65 m²	1958	1. etg	2 sov						
5	Kurlandveien 47 A				30.08.2023	2 100 000	**1 940 000**	336 748	2 276 748	**35 027**
	65 m²	1958	2. etg	2 sov						
6	Vannverksveien 34 A				14.07.2022	2 000 000	**1 950 000**	319 126	2 269 126	**35 455**
	64 m²	1959	2. etg	2 sov						

Pusset opp i 2022.
Varmtvannsbereder 2019.

1. etg: gang, bad, soverom, kjøkken (Norema), stue, soverom.

2 boder nede, 1 bod oppe. Vaskekjeller.

Ekstra platting.

Vedovn, elektrisk.

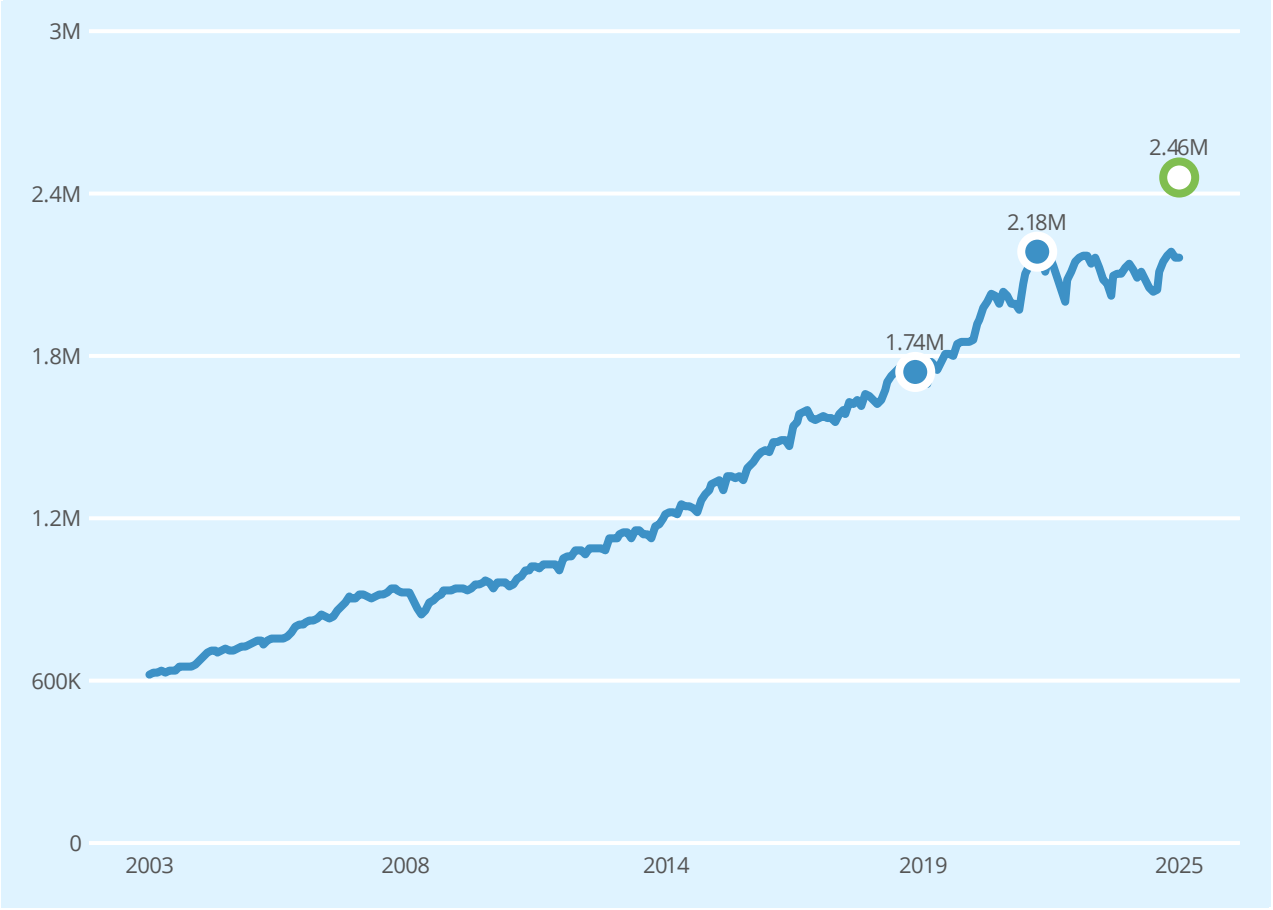
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2022	05.05.2022	10.06.2022	1 900 000	1 875 000	307 159	2 182 159	3
29.08.2019	05.09.2019	02.10.2019	1 400 000	1 500 000	242 867	1 742 867	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1727 SARPSBORG nå

6
leiligheter til salgs

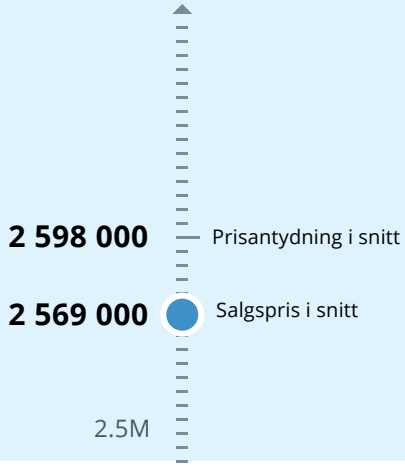


Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Leiligheter solgt i 1727 SARPSBORG siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

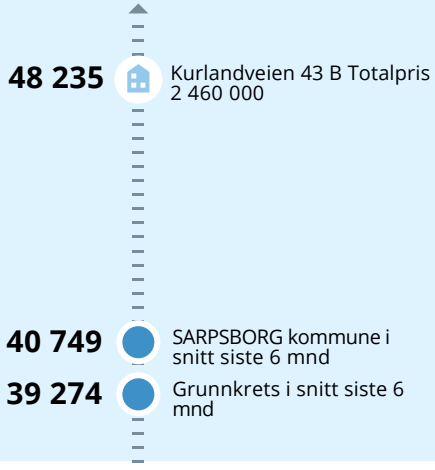


Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Kurlandveien 43B
1727 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 14/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
91540354
joacim@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 3420
Hjemmelshaver:	Sindre Solend
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	45
Byggeår:	1959
Tomt:	14266 m²
Kommune:	3105 - Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sindre Solend
Befaringsdato:	15.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Tomten er felles for hele borettslaget og er flatt arrondert. Opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er asfalterte gang- og trafikkarealer. Borettslaget har egen lekeplass for barn med enkelte lekeapparater, samt at det er satt ut felles sittegrupper for beboerne. Det er satt opp gjerde rundt deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i betong. Yttervegger er antatt oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjonen er av type saltak, tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Pen leilighet som har gjennomgått diverse oppgraderinger i senere tid (2022). Det er normalt bruksslitasje med tanke på alder. Bad er gammelt og slitt med oppgraderingsbehov. Det må også forventes videre vedlikehold og eventuelle oppgraderinger innvendig i fremtiden.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
- Peis/vedovn
- Panel ovner

BOD OG PARKERING:
- 2 boder i felles kjeller
- 1 bod på loft, arealet på loftet er ikke målbart.
- Parkering på angitte plasser for borrettslaget, med lademulighet for elbil

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang
- MDF-panel plater på vegger. Malte slette himlinger. Laminat på gulvet.

Bad
- Malt tapet på vegger. Malte slette himlinger. Belegg som er malt på gulvet

Sov (mot entré)
- MDF-panel plater på vegger. Malte slette himlinger. Laminat på gulvet.

Soverom (mot stue)
- MDF-panel plater på vegger. Malte slette himlinger. Laminat på gulvet.

Stue
- MDF-panel plater på vegger. Malte slette himlinger. Laminat på gulvet.

Kjøkken
- Malte slette vegger. Malte slette himlinger. Laminat på gulvet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser at alle innvendig overflater ble fornyet i 2022, bortsett fra bad.

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-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.

FELLESKOSTNADER:

Tot. pr. mnd. 6 592 pr. 02.07.2025

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	50	-	-	16	50	-
Boder i kjeller	-	11	-	-	-	11
SUM BYGNING	50	11	-	16	50	11
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

2 boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
- Takhøyder i leiligheten er ca.2,41 meter, noe lavere takhøyde i gangen med ca. 2,28 meter.

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra Propcloud

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i stua og viser høydeforskjell på opptil 2mm på strekker under 2 meter og opptil 6mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

OVERFLATER
Innvendig overflater ble fornyet i 2022 og fremstår som hele og pene, men bruksslitasje og skader etter oppheng må forventes.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sindre Solend

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

14/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det antas at badet er fra byggeår.

Malt tapet vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett. oppdriftventil i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Badet fremstår med tydlig tegn til elde og slitasje oppgradering må forventes.

Merknader:
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under servanten.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Gulv er modent for oppgradering.

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er ukjent

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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Badet har høy alder og oppgradering membran må forventes.

Merknader:
-Eldre sluk uten klemring eller tegn til membran
-Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått.
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv.
-Membran på badet er ikke lengre funksjonell da mht høy alder og ikke lenger er tett.

Det må påregnes full oppgradering/renovering av badet, inkludert etablering av ny membran og nødvendige konstruksjoner for å oppnå et forskriftsmessig våtrom. Mangelfullt eller fraværende vanntett sjikt øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2022

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Dette var et krav da kjøkkenet ble installert og ansees derfor som en mangel.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2013. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
- Justeringsbehov på balkongdør.
-Mye merker i vinduskarm på soverom.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har markplatting og terrasse mot vest, begge oppført i trekonstruksjon. Markplattingens fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn, med tilfarere anlagt mot husvegg. Begge konstruksjoner har terrassebord på oversiden, og terrassen er utstyrt med rekkverk i stående treformat.

- Konstruksjonene fremstod stabile og uten tegn til svikt på befaringsdagen. Fremtidig vedlikehold må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran antas plassert i kjeller

Merknader:
-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

120 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bad. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken med kullfilter.

Merknader:
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
- Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Det er derfor ukjent om dagens planløsning samsvarer med godkjente bygningstegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 01.11.1958

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Dette var et krav da kjøkkenet ble installert og ansees derfor som en mangel. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
4.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser - Justeringsbehov på balkongdør. -Mye merker i vinduskarm på soverom.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri -Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner -Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
6.3	Ventilasjon

©mstr.no

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Eldre sluk uten klemring eller tegn til membran
-Forventet brukstid for membranløsningen er forbigått.
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv.
-Membran på badet er ikke lengre funksjonell da mht høy alder og ikke lenger er tett.

Det må påregnes full oppgradering/renovering av badet, inkludert etablering av ny membran og nødvendige konstruksjoner for å oppnå et forskriftsmessig våtrom. Mangelfullt eller fraværende vanntett sjikt øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250140

Selger 1 navn
Sindre Solend

Gateadresse
Kurlandveien 43B

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1727

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250140

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malt alle flater på bad, satt inn nytt dusjkabinett/varmtvannsbereder/servant i 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført rørfornying i avløp. Februar 2023
Arbeid utført av	RK Rørfonying

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut alle sikringer i sikringskap, plus satt inn to nye. Alt elektrisk fra sikringskap og inn i bolig ble montert nytt fra 22-2023.
Arbeid utført av	Drøbak elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeplass på felles parkering for beboere.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250140

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget platting på bakkeplan i 2024

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedlikehold av bygd platting på bakkeplan går på eier av leiligheten, denne vedlikeholdes ikke av borettslag.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250140

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Solend	ca604718174737f04112b4e9eadbf64afc2cc7bd	12.08.2025 12:09:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250140

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kurlandveien 43B

Nabolaget Kurland - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	17 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kurlandveien Linje 130, 142	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	2 min 0.2 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	10 min 0.8 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	4 min
Kiwi Kurland	7 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	18 min
Vitusapotek Sarsborg	17 min
Sarpsborg Vinmonopol	17 min

SPORT

Sarpsborg fotballk	2 min
Kurland skole	3 min
SATS Sarpsborg	18 min
SKY Fitness Sarpsborg	20 min

«Meget sentralt, men rolig område. Populært.»

— Sitat fra en lokalkjent

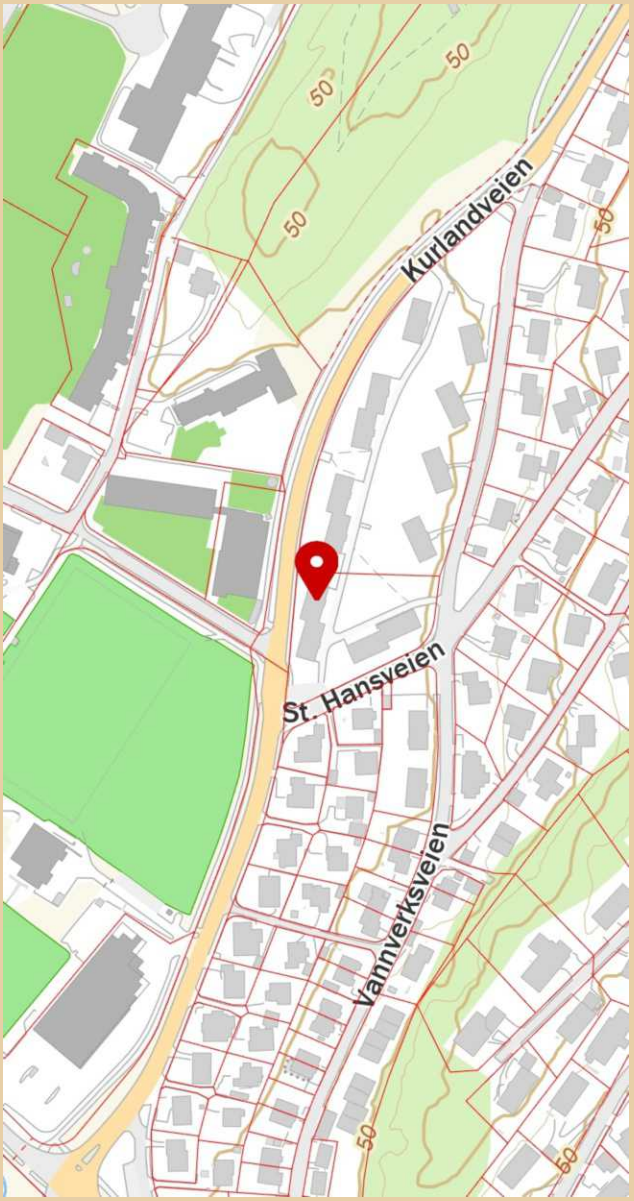
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

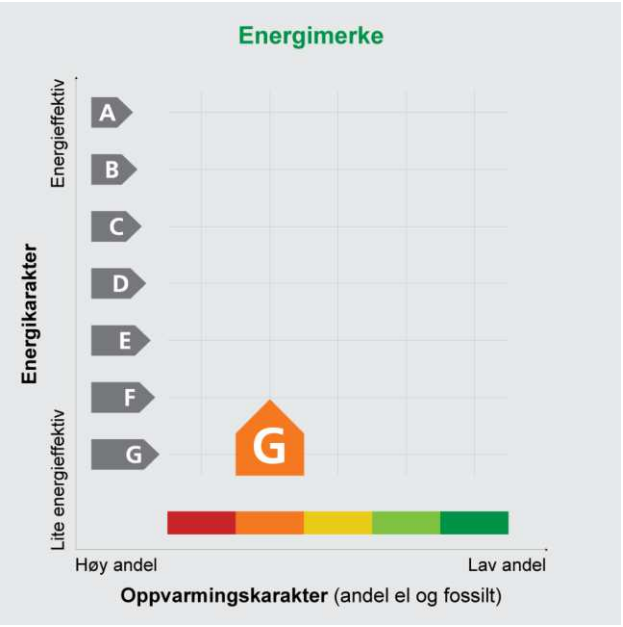
- Egen bil
- Sykkel



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Kurlandveien 43 B
Postnr	1727
Sted	SARPSBORG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	3420
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	355488
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1361364
Dato	21.02.2022



Innmeldt av	Bente Grønstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kurlandveien 43 B
Postnr/Sted: 1727 SARPSBORG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 21.02.2022 21:23:06
Energimerkenummer: A2022-1361364
Ansvarlig for energiattesten: Kurland Borettslag
Energimerking er utført av: Bente Grønstad

Gnr: 1
Bnr: 3420
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 355488

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3420
Adresse: Kurlandveien 43B
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Forretning/Kontor
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 179/58 Anm. nr. 179/58

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 3420 ved Kurlandveien 43

nemlig våningshus m/ 8 leiligheter

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 4. nov. 1958

Sarpsborg den 16. oktober 1959

bygningssjef.
for bygningssjefen.

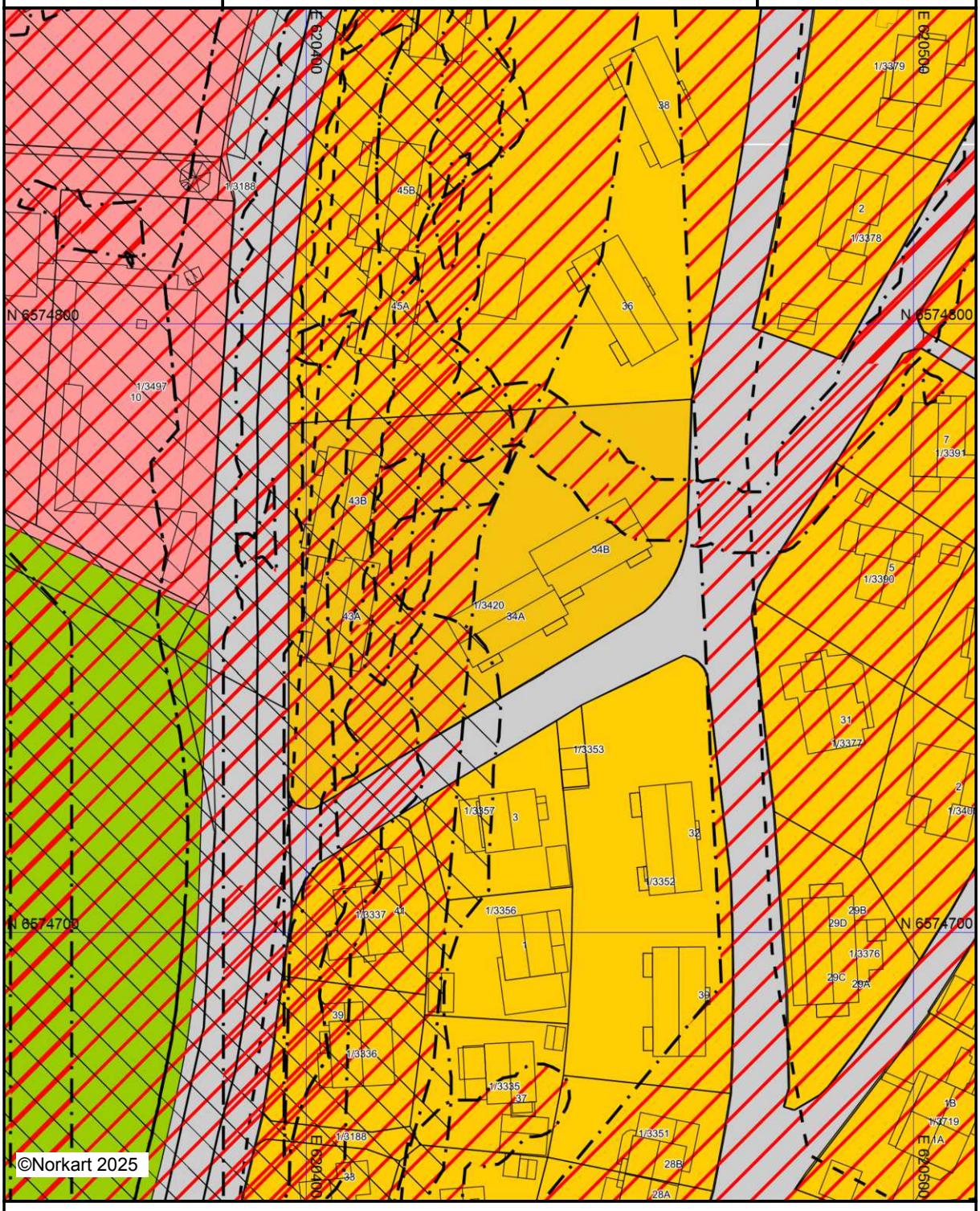
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/3420
Adresse: Kurlandveien 43B
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



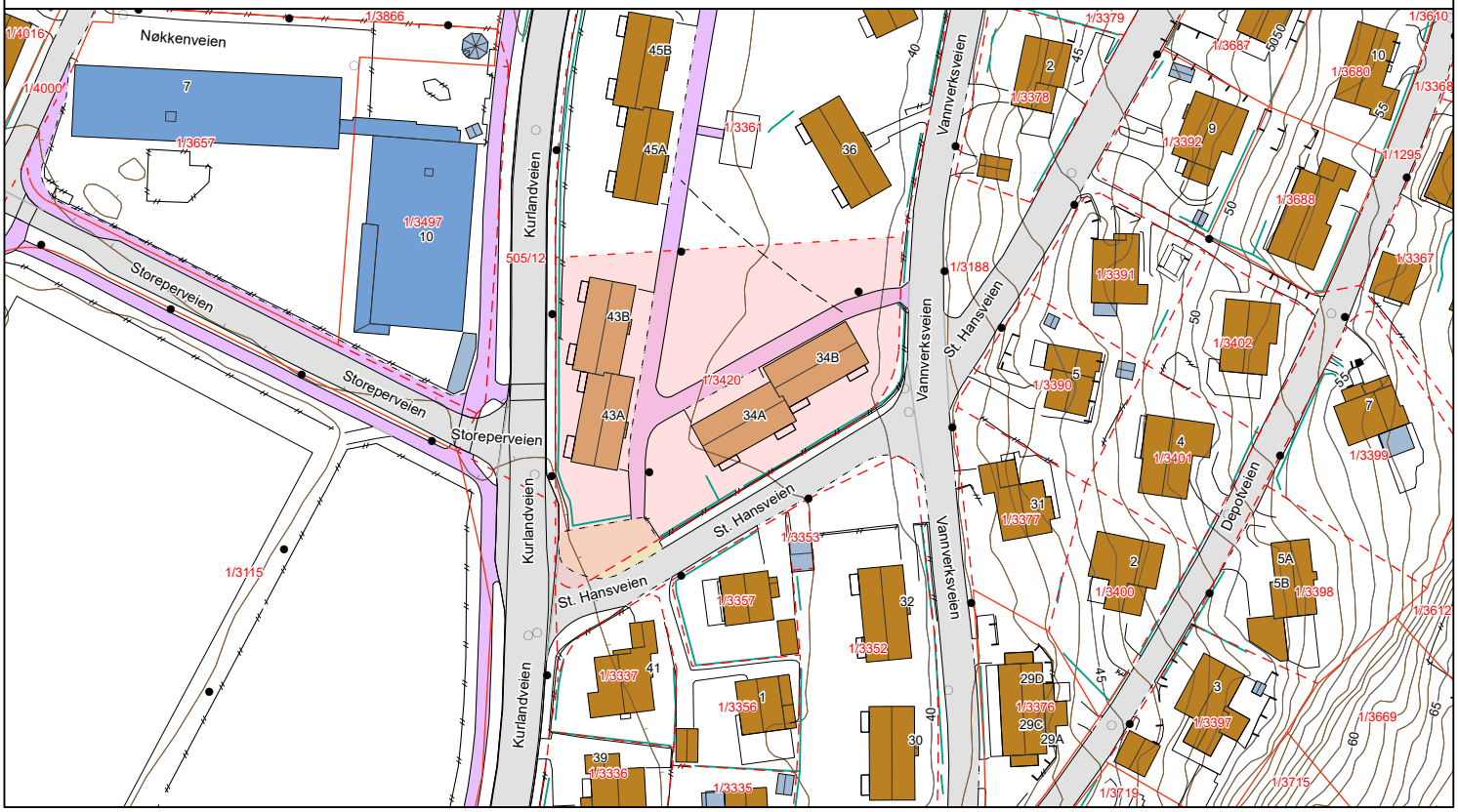
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Oversiktskart

Adresse: **Vannverksveien 34B, 1727 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/3420/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3147 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025

N



Matrikkelkart

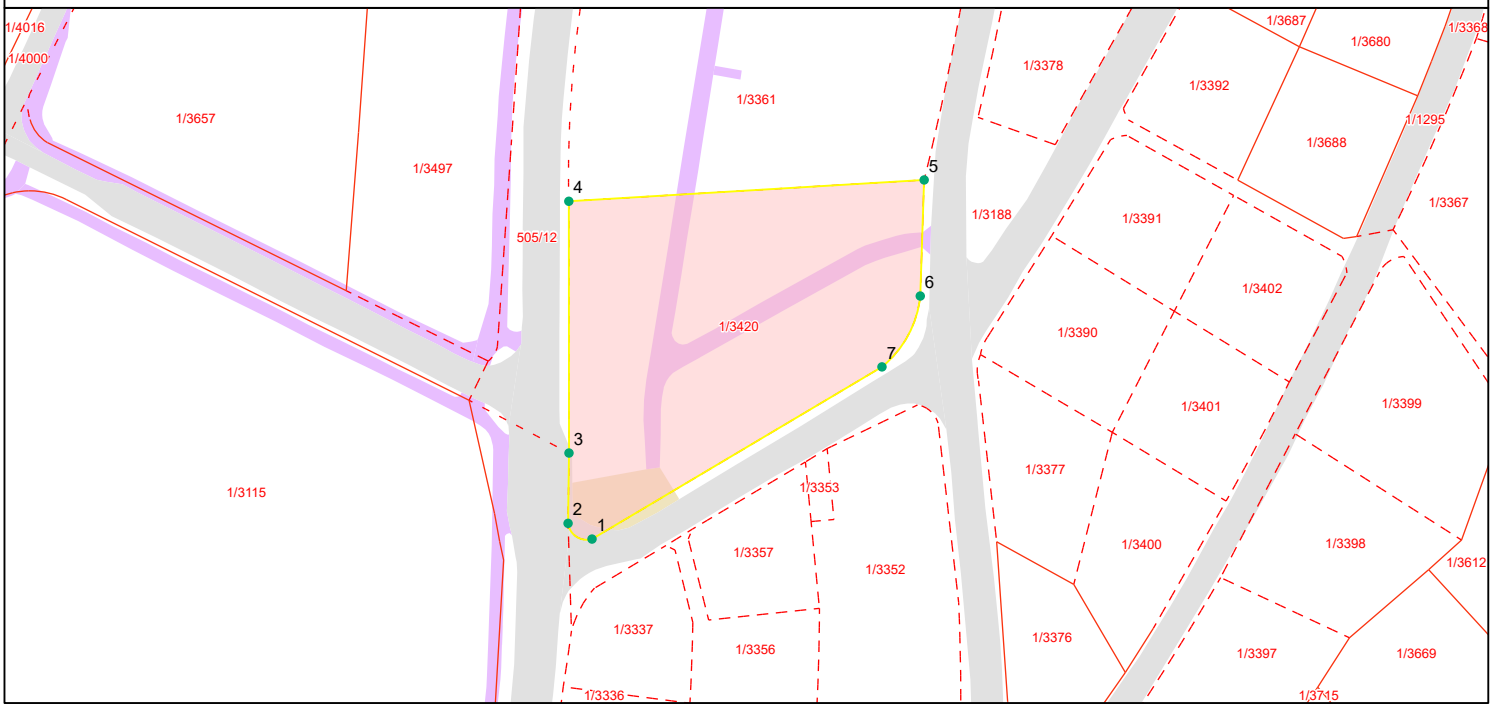
Adresse: **Vannverksveien 34B, 1727 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/3420/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3147 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3147 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6574720.47	620401.42	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	6.08	3.522
2	6574723.41	620396.95	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	13.16	0
3	6574736.56	620397.12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	9999	47.1	0
4	6574783.64	620397.09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	66.49	0
5	6574787.63	620463.43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	21.73	0
6	6574765.92	620462.7	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	15.46	19.669
7	6574752.67	620455.55	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	63.01	0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2025 10:35

Eiendom 3105-1/3420

Adresser (4)

Adresse	Poststed
Kurlandveien 43A	1727 Sarpsborg
Kurlandveien 43B	1727 Sarpsborg
Vannverksveien 34A	1727 Sarpsborg
Vannverksveien 34B	1727 Sarpsborg

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Kurland Borettslag Postboks 335 1702 Sarpsborg	948470969	Hjemmelshaver	1/1		
Kurland Borettslag Postboks 335 1702 Sarpsborg	948470969	Hjemmelshaver	1/1		

Skatteetaten

Dato
14.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 948 470 969 Andelsnr 45

Eiendommens adresse:

Kurlandveien 43B, 1727 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 505 009
Som sekundærbolig:	kr 2 020 035

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3420		
Utskriftsdato	02.07.2025	**Antall datasett**	19

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

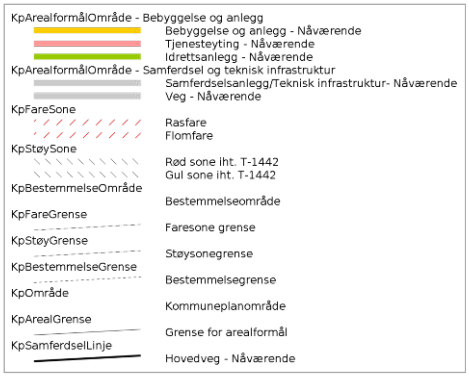
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

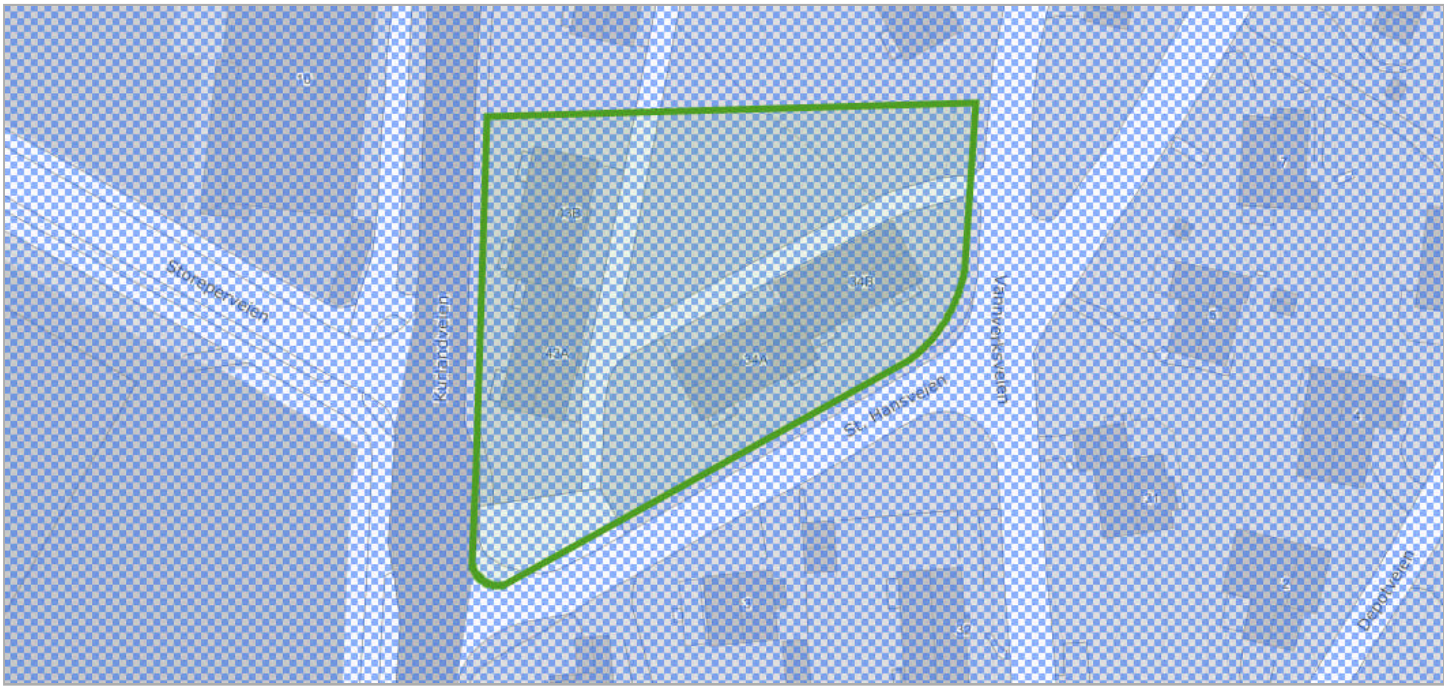
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Vedtekter

for Kurland borettslag org nr. 948470969

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.04.04
Vedtatt nye punkt 5-3 og 5-4 av generalforsamlingen den 18.05.16

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kurland 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.

5-3. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER *(Vedtatt 2016)*
5-3-1 Endringer
(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller endre tomtens karakter uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater, trampoliner m.v.)
(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt. 5-3-4)
(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

5-3-2 Vilkår
(1)Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i)Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.
Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes pkt. 5-4, for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3)Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer
Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten

borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

5-3-4
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp terrasser, verandaer, plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder større lekeapparater og trampoliner.
Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.

Levegger:

- Materialvalg vil være trevirke
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser

Markiser; styret godkjenner fargevalg.
Varmepumper; styret fastsetter plassering. Eget søknadsskjema, som fås av styret, må benyttes.
Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

5-4 UTEAREAL *(Vedtatt 2016)*

5-4-1 Fellesareal
(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

5-4-2 Rett til bruk
(1)Arealet må kun benyttes som hage/uteareal/parkeringsplasser.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. pkt. 5-3.

5-4-3 Borettslaget og andres rett til bruk
Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for

lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

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.

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kurlandveien 43B, 1727 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 993 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 198 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare

Delareal 1 852 m^2
KPHensynsonenavn H320_aktsomhet flom
KPFare Flomfare

Delareal 1 173 m^2
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 084 m^2
KPHensynsonenavn H320_aktsomhet overvann
KPFare Flomfare

Delareal 3 143 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 471 m^2
KPHensynsonenavn H210_Veg
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2025 10:35

Eiendom 3105-1/3420 Kurlandveien 43 og st hansvn 2

Bruksnavn	Kurlandveien 43 og st hansvn 2				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.11.1958	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	3150 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	3146,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3420	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (4)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kurlandveien 43A	1727 Sarpsborg	Kurland	Kurland	Sarpsborg
Kurlandveien 43B	1727 Sarpsborg	Kurland	Kurland	Sarpsborg
Vannverksveien 34A	1727 Sarpsborg	Kurland	Kurland	Sarpsborg
Vannverksveien 34B	1727 Sarpsborg	Kurland	Kurland	Sarpsborg

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.11.1958	Kart- og delingsforretning	3105-1/3420	Mottaker	3150
		3105-1/3188	Avgiver	-3150
01.01.2020	Omnummerering	3105-1/3420	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1/3420	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	355488			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1023/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.10.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	1023/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	257/0	0/0	257/0
H02	Hovedetasje	4	257/0	0/0	257/0
K01	Kjelleretasje	0	252/0	0/0	252/0
L01	Loft	0	257/0	0/0	257/0

Bygg 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	356387			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1023/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.10.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	8	Areal, totalt (bruk/brutto)	1023/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	66	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	257/0	0/0	257/0
H02	Hovedetasje	4	257/0	0/0	257/0
H03	Hovedetasje	0	257/0	0/0	257/0
K01	Kjelleretasje	0	252/0	0/0	252/0

Boligopplysninger:

Kurland Borettslag		Vår ref.:	15/45
Kurlandveien 43 B		Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG		Eiere:	Sindre Solend
Organisasjonsnr:	948 470 969	Andelsnr:	45

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 592

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 472
	Felleskostnader	4 542
	Avdrag	578

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.08.2025 Tot. utg. i kr.: 6 953

Felleskostnader:	Renter	1 675
	Felleskostnader	4 542
	Avdrag	736

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	310 745	Gjeld siste årsoppg.:	312 552
Klient ajourf. lån:	19 104 811,66	Klient gj. s. årsoppg.:	19 212 911

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366507993, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 02.07.2025: 19 104 812

Andel av saldo: 310 746

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellisiv Pedersen
Adresse:	Kurlandveien 49
Postnr/-sted:	1727 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 97613407
E-post:	kurlandbrl@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	312 552	Andre inntekter:	1 339
Annen formue:	27 158	Utgifter:	18 005		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	45

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1959
Gårds/bruksnr:	1/3361, 1/3352, 1/3420
Bygningstype:	Åttemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	14266

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371153

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.09.1959	Første innflytting:	15.09.1959	SSBnr:	H0102
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Kurland Borettslag		Vår ref.:	15/45
Kurlandveien 43 B		Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG		Eiere:	Sindre Solend
Organisasjonsnr:	948 470 969		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Borettslaget har noen parkeringsplasser ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Borettslaget har ikke nok parkeringsplasser til alle leilighetene i laget, men har totalt 41 parkeringsplasser tilgjengelig.
Borettslaget har ladestasjoner for lading av el.bil/ladbar hybrid. Bruk reguleres i egen avtale.

2025: Vi er kjent med at borettslaget skal oppta lån, stort kr. 2.670.000,-, til vask og maling av bygningsmassen. Dette medfører en økning i felleskostnadene fra 1/8-2025.

Annen informasjon:

Kurland Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 17.04.2024 kl. 19:30 SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

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 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

04.04.2024

Kurland Borettslag

- Styret -

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 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styret foreslår kr. 146.500 til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ellisiv Ulrikke Pedersen
Styremedlem, Jon Øystein Rolstad
Styremedlem, Madeleine Skjetne
Varamedlem, Anita Ringstad
Varamedlem, Monica Martinsen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Madeleine Skjetne er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Vi har følgende kandidater til vervet:

Madeleine Skjetne (styremedlem siste år)

Kim Kyhen (tidligere styreleder)

Anita Ringstad (vara siste år)

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Monica Martinsen og Anita Ringstad er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Kandidater foreslås på generalforsamling.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Monica Martinsen og Jon Øystein Rolstad er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Kandidater foreslås på generalforsamling.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat 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 2024 i Kurland Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

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 Kurland Borettslag for 2023

Kurland Borettslag org.nr., 948470969 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.

Kurland Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 60 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ellisiv Ulrikke Pedersen
Styremedlem, Jon Øystein Rolstad
Styremedlem, Madeleine Skjetne
Varamedlem, Anita Ringstad
Varamedlem, Monica Martinsen

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Rørfornying av innvendige avløpsrør og bunnledninger ut til kommunale rør har blitt gjennomført i 2022-2023 i alle hus. Medførte noen nødvendige utbedringer i etterkant som er avklart.

To nye lekeapparater har blitt montert på lekeplassen: Redehuske og klatrestativ.

Styret inngikk fom. juli en avtale om renhold av fellesgangene annenhver uke.

Styret inngikk i november serviceavtale med Låssenteret for årlig kontroll og vedlikehold av lås og lukkemekanismer på hoveddør, kjellerdør og loftsdører i hvert hus.

Justering av dører i fellesareal.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Styret i starten av 2023 kjøpte inn og monterte liftgardiner, matter og tavler i hver oppgang.

I forbindelse med ny renovasjonsordning i Sarpsborg kommune har styret justert antall avfallsdunker, og delt ut matvfallsbeholdere og poser til bruk i leilighetene.

Styret har behandlet diverse saker om dyrehold, lyd fra nabo, bruk av fellesareal, varmepumpe, lading elbil, tett avløpsrør, dører/vinduer mm.

Styret har deltatt på kurs for styremedlemmer i regi av SOBBL.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Ved årsskiftet er det 7-8 personer med ladeavtale i borettslaget. Styret jobber med utskifting og utvidelse av ladeanlegget med hensyn til kapasitet i strømnettet, og med

annen betalingsordning.

Endringene i renovasjonsordningen har vært utfordrende, med tidvis overfylte avfallsdunker noen steder. Styret utreder ulike alternativ for å bedre forholdene, som informasjon til og trening av beboere, omplassering av dunker, øke antall dunker (medfører økt kostnad) eller nedgravde løsninger (medfører større investering).

Vi har avtalt befaring av innmeldte dører/vinduer med et firma.

Vi vurderer tilbud fra entreprenører om sommer- og vintervedlikehold av fellesarealer, med ulikt innhold.

Vi planlegger utskifting av trebelysning.

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 og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Norsk Brannvern gjennomførte i august-september årlig kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og leiligheter. Røykvarslere fikk nye batterier og ble funksjonstestet, og plassering sjekket. Brannslukningsapparat kontrollert og vedlikeholdt. Merking og rømningsveier sjekket. Der det ble gjort anmerkninger, har styret fulgt opp beboere i ettertid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2024

Resultatregnskap for Kurland Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 842 104	2 334 168	2 842 150	3 053 800
Innkrevde kostnader finans		1 378 968	1 160 832	1 378 900	1 519 600
Innkrevde andre kostnader	1	18 610	10 200	0	16 800
Sum inntekter		4 239 682	3 505 200	4 221 050	4 590 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	5 600	11 292	3 500	5 000
Styrehonorar	3	132 000	122 000	132 000	140 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		19 401	18 794	19 100	20 300
Avskrivning		0	3 548	0	0
Revisjonshonorar	4	6 125	6 000	6 600	6 500
Forretningsførerhonorar		147 486	146 028	147 500	147 500
Renhold		23 712	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	3 283 667	2 443 734	892 000	641 000
TV/bredbånd		416 677	357 293	390 300	445 300
Forsikringer		216 677	187 618	190 500	242 700
Kommunale avgifter		654 104	585 655	588 000	806 700
Eiendomsskatt		204 525	204 524	204 500	204 500
Kostnader strøm, energi		176 524	172 514	170 000	180 000
Andre driftskostnader	6	37 407	43 076	48 150	31 100
Sum kostnader		5 323 906	4 302 076	2 792 150	2 870 600
Driftsresultat		-1 084 224	-796 876	1 428 900	1 719 600
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		20 483	18 539	0	0
Renteinntekter		74 855	28 356	0	0
Rentekostnader		927 499	477 092	818 000	1 119 300
Sum finansielle poster		-832 161	-430 197	-818 000	-1 119 300
Resultat		-1 916 384	-1 227 073	610 900	600 300
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-1 916 384	-1 227 073	0	0

Balanse for Kurland Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	2 189 719	2 189 719
Bygninger	8, 12	2 792 776	2 792 776
Sum anleggsmidler		4 982 495	4 982 495
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		13 220	19 733
Erstatningsmessig skade		0	19 416
Andre fordringer	9	453 859	416 481
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 141 094	3 532 760
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Sum omløpsmidler		1 608 188	3 988 405
SUM EIENDELER		6 590 683	8 970 900

Balanse for Kurland Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		-13 703 861	-11 787 477
Sum egenkapital	10, 11	-13 697 861	-11 781 477
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	19 615 634	20 050 000
Borettsinnskudd	13	417 000	417 000
Sum langsiktig gjeld		20 032 634	20 467 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 790	5 944
Leverandørgjeld		239 649	267 521
Skyldig off. myndigheter		85	182
Påløpte renter		8 787	10 437
Annen kortsiktig gjeld	14	600	1 292
Sum kortsiktig gjeld		255 910	285 376
Sum gjeld		20 288 544	20 752 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 590 683	8 970 900

Kurland Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ellisiv Ulrikke Pedersen	Madeleine Skjetne	Jon Øystein Rolstad
Styreleder	Styremedlem	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. 15.000. 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.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	3 703 029	3 941 123
Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 916 384	-1 227 073
Tilbakeføring avskrivninger	0	3 548
Avdrag lån	-434 366	-513 886
Innløst lån	0	-18 550 683
Nytt Lån	0	20 050 000
Årets endring av disponible midler	-2 350 750	-238 095
Disponible midler	1 352 278	3 703 029

Omløpsmidler	1 608 188	3 988 405
Kortsiktig gjeld	-255 910	-285 376
Disponible midler	1 352 278	3 703 029

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2023	2022
3607 Elbil lading	18 610	10 200
Sum	18 610	10 200

Innkrevde kostnader gjelder lade- og administrasjonskostnader for elbil.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	5 000	10 000
5020 Feriepenger	0	1 292
5092 Feriepenger	600	0
Sum	5 600	11 292

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det er utbetalt lønn på grunnlag av timelister for vaktmestertjenester. Antall årsverk: 0,1
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP)

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	36 357	383 099
6602 Vedlikehold lekeplass	192 200	0
6603 Vedlikehold uteområde	297 677	178 722
6604 Rehabilitering	2 747 433	1 871 914
6609 Egenandel forsikring	10 000	10 000
Sum	3 283 667	2 443 734

Vedlikehold bygg: Service- og vedlikeholdsavtale dører, rep. porttelefon, spylt opp tette rør, tv. inspeksjon av rør og maling.
Vedlikehold lekeplass: Utskiftning av lekeapparater.
Vedlikehold uteområde: Løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, kantklipping, sprøyting av ugress og klipping av hekk.
Rehabilitering: Rørfornying

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	13 045	11 887
6550 Driftsmateriell	0	6 569
6800 Kontorrekvisita	0	8 036
6860 Kurs og konferanser	3 200	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	3 316	250
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 481	4 472
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 351	2 147
7771 Diverse purregebyr og renter	700	-47
7790 Andre driftskostnader	7 439	6 934
7875 Tap på felleskostnader	0	-46
Sum	37 407	43 076

Konto 7790 Andre driftskostnader: Liftgardiner til oppganger, sms, porto og kostnader til varslingsbrev.

Note 7 - Tomt

Tomt gnr. 1 bnr. 3352, 3420 og bnr. 3361 ble kjøpt i 2009. Kostpris kr 993 735. Opparbeidelse av p-plasser i 2018 kostpris kr 1 195 984.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år: 1957	
Kostpris	2 690 280
Modernisert, påkostet 2006	102 496
Bokført verdi 31.12.	2 792 776

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	453 859	416 481
Sum	453 859	416 481

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-11 781 477	-10 554 403
Årets resultat	-1 916 384	-1 227 073
Egenkapital 31.12.	-13 697 861	-11 781 477

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:	DNB Bank ASA
Formål:	Rørfornying + refinansiering av gammelt lån
Lånenummer:	16366507993
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	20 050 000
Lånesaldo 01.01:	20 050 000
Avdrag i perioden:	434 366
Lånesaldo 31.12:	19 615 634

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	38	331 485	12 596 430
	22	319 054	7 019 188

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 fra 1957 kr 417 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	600	1 292
Sum	600	1 292

Resultat og balanse med noter for Kurland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kurland Borettslag

Styreleder	Ellisiv Ulrikke Pedersen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Jon Øystein Rolstad (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Madeleine Skjetne (sign.)	06.03.2024

Til generalforsamlingen i
Kurland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kurland Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 916 384. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Sarpsborg, 6. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Kurland Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Sted: SFK Klubbhus, Kurlandveien 2, 1727 Sarpsborg.

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: Justering avtale - TV og bredbånd med Telia
- 4.2 Fra styret: Avfallshåndtering i borettslaget
- 4.3 Fra andelseier: Forslag om utvidelse av parkeringsplass på grøntareale
- 4.4 Fra andelseier: Forslag om fjerning av dørfjær på loftdør

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Etter generalforsamlingen er gjennomført, vil det bli avhold beboermøte. Styret oppfordrer alle som kan, til å møte. Det vil bli servert kaffe og noe å bite i.

24.03.2025

Hilsen styret i Kurland 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: Justering avtale - TV og bredbånd med Telia

Kurland borettslag har Telia som leverandør av TV og bredbånd. Dagens pakke inkluderer 50 kanalpoeng og bredbånd 50/10Mbps, der pakken koster kr. 620,-/mnd per boenhet.

Nytt tilbud fra Telia er følgende: Universal 100 for kr. 549,-/mnd per boenhet.
Med dette bestemmer hver boenhet selv om de vil ha flere TV-tjenester og lavere bredbåndshastighet, eller mer bredbånd/færre TV-tjenester i ulike kombinasjoner (se vedlegg).

Dagens avtale løper til juni 2026. Ny avtale binder oss til Telia som leverandør for ytterligere 36 mnd, men innhold og pris kan endres/forhandles underveis.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå ny avtale med Telia som beskrevet i saken.

4.2 Fra styret: Avfallshåndtering i borettslaget

For å forbedre avfallshåndteringen i borettslaget, presenterer styret to alternative løsninger for generalforsamlingen til å stemme over.

Målet er å etablere en mer ryddig og estetisk løsning som reduserer sjenanse for beboerne ved å skjule avfallsdunker på en hensiktsmessig måte.

Begge alternativene innebærer bruk av borettslagets grøntarealer.

Kostnadsestimat og nødvendige ressurser:
Kostnaden for arbeidet vil avhenge av valg av entreprenør og spesifikke løsninger. Generelle prisanslag for slikt arbeid ligger mellom 3 000 og 9 000 NOK per kvadratmeter. For å få et mer presist kostnadsoverslag kreves det kontakt med entreprenører.

Arbeidet vil typisk inkludere følgende:

- Graving og planering
- Tilføring av singel og sand
- Legging av heller
- Inngjerding av avfallsområdet

Størrelsen på løsningene er basert på beregninger av antall avfallsdunker og nødvendig areal, men må verifiseres av valgt entreprenør.

Alternativ 1 – Samlet avfallsstasjon utenfor nr. 43/34 - se vedlagt kart.

- Alle eksisterende avfallsdunker samles på et dedikert område på 12,5 m²
- Området belegges med heller
- Området inngjerdes for økt ryddighet og sikkerhet, samt for å forlenge eksisterende rekkverk
- Estimert totalkostnad: 62 500 NOK

Alternativ 2 – Fokus ved innkjøringen til nr. 43/34 - se vedlagt kart.

- Avfallsdunkene samles i et område på 7 m², men noen beholdere forblir ved bilparkeringen
- Dette alternativet vil påvirke eksisterende beplantning, som enten må fjernes eller flyttes
- Estimert totalkostnad: 35 000 NOK

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å jobbe videre med det alternativet som får flest stemmer. Endelig forslag til ny avfallshåndtering legges frem for generalforsamlingen igjen når all informasjon er samlet inn.

4.3 Fra andelseier: Forslag om utvidelse av parkeringsplass på grøntareale

Andelseier Bente Nyheim har sendt inn følgende sak:

"Til dags dato i dag har vi 40 parkeringsplasser. Vi i Vannverksveien låner kommunens vei.
Vi har 60 leiligheter og mange har 1 og 2 biler. Jeg har telt biler per leilighet og kom til 79 biler. Vi har ikke gjesteparkering og ikke oppmerka handikappplass. Vi har ikke noe vei fra parkeringa ved 42 og 49 som kunne gå fra parkering og ned til 49 kurlandveien, det vil si at di med sykkel barnevogn og rullator må gå rundt hele parkeringa og ut i Kurlandveien for å komme in på boretslaget. Vi har mye grønnt å ta av, mellom 43 og 45 er det plass til 2 biler og 45 og 47 er det plass med 2 biler og 47 og 49 er det også plass til 2 biler. og forand husene gresse utenfor 47 og 45 og utenfor 34. det er også plass utenfor 36 og 38. Jeg tenker om man leier plassen eller at husleien går litt opp."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslag om å omgjøre grøntareal til parkeringsplass avvises.

Begrunnelse: Styret er enige i at det er knapt om parkeringsplasser i borettslaget. Vi har ikke nok plasser til at hver husstand kan få reservert en plass. Likevel ser vi at parkeringsplassen i nord som regel har flere ledige plasser gjennom døgnet, så da synes det delvis å handle om avstand fra til parkering til bolig.

Gjester parkerer både på P-plass og langs vei. Dette oppleves sjelden som en utfordring, så lenge gjesten ikke opptar plass over lengre tid. Skulle vi ha reserverte plasser for gjester ville det bety å sette av plasser til ikke-beboere, som da betyr at beboere ikke kan parkere der.

Når det gjelder HC-parkering, framstår det lite hensiktsmessig å reservere en plass for dette uten at en beboer med HC-bevis melder fra at de har behov for HC-parkering. Særlig ettersom boligene ikke er av livsløpsstandard: alle leilighetene har adgang via trapp. Dersom en beboer har HC-bevis og behov for en bestemt og

tilrettelagt plass å parkere, vil det i stedet være hensiktsmessig å dokumentere dette og søke styret om en å få bestemt plass.

Styret mener at hensynet til støy og lysforurensing hos beboerne veier mye tyngre enn hensynet til å kunne parkere inntil huset sitt, eller å legge til rette for at beboere skal ha mer enn en bil per husstand.

Vi ønsker ingen parkering mellom/foran husene i Kurlandveien, ettersom det vil medføre økt trafikk inne i borettslaget. Husene ligger inntil en trafikkert fylkesvei og har parkeringsplasser i begge ender av borettslaget områder, som allerede tilfører mer enn nok lyd- og lysforurensing.

Langs Vannverksveien vil parkeringsplasser på grøntareal sannsynligvis kreve heving av terrenget til veiens høyde samt fjerning av mye hekk, og det er vanskelig å se hva slags adkomst som kan gi flere plasser enn langs vei. Det har tidligere vært foreslått å lage parkering på grøntarealet ved Vannverksveien 30/32, men det ville også medført parkering nært soverom og balkong der de i dag har rolig grøntareal, og ble nedstemt.

Om parkeringsplasser anlegges inne på eksisterende grøntarealer anser styret at det vil forringe verdien på de berørte leilighetene.

- Det er ønskelig at grøntarealene består for beboerne, for benyttelse som hage og buffersone mot lys- og lydforurensing fra trafikk for både Vannverksveien og Kurlandveien.
- Vi ønsker at indre vei og lekeplassen skal være trygt for barn å bruke, for sykling og annen lek.
- Rundt 43 og 49 er det allerede svært lite grøntareal, og allerede mye trafikk på 2-3 sider av husene. Å bevisst legge opp til at det i tillegg skal passere og parkere flere biler, startes biler på tomgang mens man skraper på vinteren, og smelles i dører rett utenfor soveromsvinduene til folk i enda større grad en i dag framstår som nedgradering av boforhold.

Selv om styret av i dag ikke ønsker parkering mellom husene på noen måte, ønsker vi at parkeringen utredes for forbedringsmuligheter. Det kan bl.a. innebære å gjøre indre vei enveiskjørt, stenge utkjøringen i nord og heller lage enveiskjørt vei opp til parkeringsplassen. Det vil også gjøre det mulig å gå til/fra husene og P-plass via trapp eller ny vei. Det bør også være aktuelt å ha en dialog med kommunen om mulighet for etablert parkering langsmed Vannverksveien, også med tanke på mulighet for ladestolper i framtiden.

Styret vil også bemerke at det ikke fremkommer opplysninger om hva andelseiers forslag vil koste for borettslaget.

Omgjøring av grøntareal til parkeringsplasser krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Saken avvises og styrets innstilling tas til etterretning. Styret ser på andre løsninger for bedring av parkeringsmuligheter.

4.4 Fra andelseier: Forslag om fjerning av dørfjær på loftdør

Andelseier Bente Nyheim har sendt inn følgende sak:

"Mange har blit skadet på grunnd av at den slår igjen, det er ingenting å feste døra med. Mange av i eldre har skadet seg, og di med leddgikt og håndleddsskader og muskelsvikt, er dette et problem. Vi vet at døra er brannsikker men ikke fjæra."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget avvises. Dørkiler til å holde dør åpen midlertidig kan kjøpes inn av styret og utplasseres i hver oppgang.

Begrunnelse: Dørlukker på dører til kjeller og loft ble montert for å sikre mot utilsiktet lufttilførsel ved brann, samt mot generelt varmetap fra oppgangen, ved å sørge for at dørene alltid lukker seg fullstendig. I gamle trehus må det prioriteres å sikre der man kan. Kjellerdørene fikk montert elektroniske dørmagneter, mens dette ikke ble prioritert for loftdørene. Det kan vurderes å bruke dørstopper, evt. utrede pris for å montere dørmagneter også på loft. For referanse ville det i 2022-priser kostet kr. 76 000,- i deler ikke inkl. arbeid å montere dørmagnet på 30 loftdører. Dørkiler vil koste kr. 450, i innkjøp.

Forslag til vedtak: Saken avvises og styrets innstilling tas til etterretning. Dørkiler kjøpes inn.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ellisiv Ulrikke Pedersen
Styremedlem, Jon Øystein Rolstad
Styremedlem, Madeleine Skjetne
Varamedlem, Anita Ringstad
Varamedlem, Kim Kyhen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ellisiv Ulrikke Pedersen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Ellisiv Pedersen for **1 år**

Ellisiv Pedersen har sagt seg villig til å stille for 1 år, men med en sterk oppfordring til at andre stiller som styreleder-kandidat.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Jon Øystein Rolstad er på valg.

Valgkomiteens forslag: Kim Kyhen, Are Hammern eller Wenche Hansen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kim Kyhen og Anita Ringstad er på valg.

Valgkomiteens forslag: Kim Kyhen, Are Hammern eller Wenche Hansen. (minus den som blir valgt som styremedlem)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Wenche Jeanette Hansen og Madeleine Skjetne er på valg.

Valgkomiteens forslag: Kandidater foreslås på generalforsamling.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat 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 Kurland 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 Kurland Borettslag for 2024

Kurland Borettslag, org.nr. 948470969 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.

Kurland Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 60 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ellisiv Ulrikke Pedersen, Valgt fra 12.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jon Øystein Rolstad, Valgt fra 12.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Madeleine Skjetne, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anita Ringstad, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kim Kyhen, Valgt fra 17.04.2024, 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

- Befaring av vinduer og dør som har blitt meldt inn som trekk- eller fuktproblemer.
- Oppstart montering av lufteventiler v/Aage Nilsen AS.
- Reparasjon rundt en og utskifting av en balkongdør (eldre type).
- Utbedring av avløpsrør i bod under et bad.
- Innflygingssperrer montert på loft der flaggermus har opptrådt.
- Høytrykksspyling og feilsøk av tett rør under et hus (hindring funnet ved utvendig stakerør).
- Tilpassing av avfallskapasitet. Gjenstår fortsatt å få folk til å kildesortere og komprimere bedre.
- Etablering av nytt ladeanlegg for elbil, med 8 ladepunkter. NB - ikke utvidet total kapasitet pga. begrensinger i el-nettet. Råde Elektro gjorde installasjonen og EMES Charge håndterer betalingsløsningen.
- Oppgradering av noen porttelefonanlegg pga. alder og funksjon.
- Leid inn containere for vårrydding på loft og kjellere bortover.
- Innkjøp og utlevering av maling til balkonger mv.
- Inngått avtale om sommervedlikehold med Fredriksten Entreprenør AS til 1.10.2026. Omfatter maskinell plenklipp ukentlig og jevnlig kantklipp.
- Inngått avtale om vintervedlikehold med Daniel Røyneberg AS til 1.5.2026. Omfatter maskinell snømåking, strøing og vårfeiing.
- Renholdsavtale biukentlig med RenholdsPartner Oslo og Viken.
- Serviceavtale Låssenteret for årlig vedlikehold av mekanismer i inngangsdører, kjeller og loft.
- Dugnad i fellesareal ute gjennomført 1. mai. Malt flaggstang, vedlikeholdt tørkestativ, plantet++

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det ble i 2024 avholdt 11 styremøter og en ordinær generalforsamling.

- Klagesaker fra beboere. Ofte om ting naboer bør snakke direkte med hverandre om før de kontakter styret. Bl.a. opplevelse av støy, dyr som forstyrrer, oppbevaring i fellesområder.
- Forsikringssaker med diverse innhold knyttet til boligforsikring.
- Befaring av fellesarealer - tilstand og bytting av lyspærer.
- Søknader om plattinger.
- Søknader om varmepumper.
- Søknader om dyrehold.
- Vurderingssak rundt lys i trær.
- Tidkrevende sak om flaggermus på loft og mellom vegger i åttemannsbolig. Dette er avklart å ikke være skadedyr, og de er tillegg fredet.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Inngå avtale med firma om hekkeklipp og annet hagearbeid (utenom plenklipp).
- Fjerning og evt. montering av nye lys i trær ved V38 og V30 i forbindelse med beskjæring av trærne.
- Innsetting av ventiler i alle leiligheter - bestilt og påbegynt.
- Utrede mulighet for å øke kapasitet og utvide ladeanlegget.
- Husvask og reparasjon av kledning.
- Maling av hus.
- Vask av tak.
- Spyling av dreneringsrør ved husene.
- Brannslukkere 2028.

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 og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Brannvernkontroll i fellesareal og leiligheter ble utført av Norsk Brannvern den 29. august 2024. I fellesareal fikk alle røykvarslere nytt batteri, og alle brannslukkere ble kontrollert. Alle beboere som sørget for å delta fikk også skiftet batterier i alle sine røykvarslere, og kontrollert pulverapparat/brannslukker. I etterkant har beboere om ikke deltok blitt fulgt opp av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap for Kurland Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 053 760	2 842 104	3 053 800	3 350 200
Innkrevde kostnader finans		1 519 680	1 378 968	1 519 600	1 512 500
Innkrevde andre kostnader	1	12 250	18 610	16 800	0
Andre inntekter	2	19 669	0	0	24 000
Sum inntekter		4 605 359	4 239 682	4 590 200	4 886 700
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	0	5 600	5 000	0
Styrehonorar	4	146 500	132 000	140 000	152 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		20 571	19 401	20 300	21 500
Avskrivning	5	10 551	0	0	18 100
Revisjonshonorar	6	6 250	6 125	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		147 486	147 486	147 500	147 500
Renhold		49 560	23 712	0	53 800
Drift og vedlikehold	7	418 980	3 283 667	641 000	603 000
TV/bredbånd		437 105	416 677	445 300	454 600
Forsikringer		235 975	216 677	242 700	275 300
Kommunale avgifter		819 315	654 104	806 700	977 500
Eiendomsskatt		204 524	204 525	204 500	204 500
Kostnader strøm, energi		161 015	176 524	180 000	178 500
Andre driftskostnader	8	38 818	37 407	31 100	41 100
Sum kostnader		2 696 650	5 323 906	2 870 600	3 134 300
Driftsresultat		1 908 709	-1 084 224	1 719 600	1 752 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		23 304	20 483	0	0
Renteinntekter		58 993	74 855	0	0
Rentekostnader		1 106 794	927 499	1 119 300	1 086 100
Sum finansielle poster		-1 024 496	-832 161	-1 119 300	-1 086 100
Resultat		884 212	-1 916 384	600 300	666 300
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		884 212	-1 916 384	0	0

Balanse for Kurland Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14	2 189 719	2 189 719
Bygninger	10, 14	2 792 776	2 792 776
Andre driftsmidler	5	170 324	0
Sum anleggsmidler		5 152 819	4 982 495
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	13 220
Andre fordringer	11	508 214	453 859
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 493 444	1 141 094
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Sum omløpsmidler		2 001 673	1 608 188
SUM EIENDELER		7 154 492	6 590 683

Balanse for Kurland Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		-12 819 648	-13 703 861
Sum egenkapital	12, 13	-12 813 648	-13 697 861
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	19 212 912	19 615 634
Borettsinnskudd	15	417 000	417 000
Sum langsiktig gjeld		19 629 912	20 032 634
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 288	6 790
Leverandørgjeld		311 957	239 649
Skyldig off. myndigheter		0	85
Påløpte renter		5 984	8 787
Annen kortsiktig gjeld	16	0	600
Sum kortsiktig gjeld		338 229	255 910
Sum gjeld		19 968 141	20 288 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 154 492	6 590 683

Kurland Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ellisiv Ulrikke Pedersen	Madeleine Skjetne	Jon Øystein Rolstad
Styreleder	Styremedlem	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.	1 352 278	3 703 029
Endring disponible midler		
Årets resultat	884 212	-1 916 384
Tilbakeføring avskrivninger	10 551	0
Fradrag for gjennomførte investeringer	-180 875	0
Avdrag lån	-402 722	-434 366
Årets endring av disponible midler	311 166	-2 350 750
Disponible midler	1 663 444	1 352 278

Omløpsmidler	2 001 673	1 608 188
Kortsiktig gjeld	-338 229	-255 910
Disponible midler	1 663 444	1 352 278

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3607 Elbil lading	12 250	18 610
Sum	12 250	18 610

Gjelder innkreving av lade- og administrasjonskostnader for elbil. (Gammel ordning. Avviklet juni 2024)

Note 2 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	19 669	0
Sum	19 669	0

Gjelder innbetalinger fra lading av el-bil.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	0	5 000
5092 Feriepenger	0	600
Sum	0	5 600

Borettslaget har ingen fast ansatte. Det blir ev. utbetalt lønn på grunnlag av timelister for vaktmestertjenester. Antall årsverk: 0
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP)

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Sykkelstativer	Ladestolper med ladebokser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 575	0
Årets tilgang :	0	180 875
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 575	180 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 575	10 551
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	170 324
Årets avskrivninger :	0	10 551
Anskaffelsesår :	2017	2024
Antatt levetid i år :	5	10

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	178 975	36 357
6602 Vedlikehold lekeplass	0	192 200
6603 Vedlikehold uteområde	240 005	297 677
6604 Rehabilitering	0	2 747 433
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	418 980	3 283 667

Vedlikehold bygg: Serviceavtale brannvern, utskiftning porttelefonanlegg, bytting av sluk, tetting loft og annet mindre vedlikehold.
Vedlikehold uteområde: Snøbrøyting/strøing/feiing, gressklipping, kantklipping, klipping av hekk og beplantning blomsterkasser.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	21 707	13 045
6500 Verktøy og redskap	50	0
6550 Driftsmateriell	2 558	0
6560 Kostnader elbil lading	2 793	0
6860 Kurs og konferanser	1 700	3 200
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	3 316
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 544	4 481
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 287	2 351
7771 Diverse purregebyr og renter	-703	700
7790 Andre driftskostnader	1 008	7 439
Sum	38 818	37 407

Konto 7790: Varslingsbrev, servering dugnad, sms og porto.

Note 9 - Tomt

Tomt gnr. 1 bnr. 3352, 3420 og bnr. 3361 ble kjøpt i 2009. Kostpris kr 993 735. Opparbeidelse av p-plasser i 2018 kostpris kr 1 195 984.

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år: 1957	
Kostpris	2 690 280
Modernisert, påkostet 2006	102 496
Bokført verdi 31.12.	2 792 776

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	508 214	453 859
Sum	508 214	453 859

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-13 697 861	-11 781 477
Årets resultat	884 212	-1 916 384
Egenkapital 31.12.	-12 813 648	-13 697 861

Note 13 - 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 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366507993
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	20 050 000
Lånesaldo 01.01:	19 615 634
Avdrag i perioden:	402 722
Lånesaldo 31.12:	19 212 912

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	38	324 680	12 337 840
	22	312 504	6 875 088

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 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1957 kr 417 000.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	0	600
Sum	0	600

Resultat og balanse med noter for Kurland Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kurland Borettslag

Styreleder	Ellisiv Ulrikke Pedersen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Jon Øystein Rolstad (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Madeleine Skjetne (sign.)	17.03.2025

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 Kurland Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kurland Borettslag som viser et overskudd på kr 884 212. 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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, 18. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Tilbud fra Telia

Kollektiv Flex-avtale Kurland Borettslag

Avtale: Flex Universal 100

Pris per husstand/mnd: Kr 549,-

Telia Flex er vår mest populære avtale. Den kommer med full valgfrihet.

Beboerne velger selv om de vil ha både internett og strømming (100 Mbps og 50 TV-poeng), kun internett 750 Mbps) eller kun strømming (110 TV-poeng).

Det er også inkludert oppgradering til Smart WiFi, ny Telia TV-boks, Trygg på Nett-pakke og gode digitale løsninger som gir beboere kontroll.

For beboere med strømming og bredbånd:

	100	250	500	750	1000
Uten TV				0,-	249,-
5 poeng			0,-	249,-	349,-
30 poeng		0,-	249,-	349,-	449,-
50 poeng	0,-	249,-	349,-	449,-	549,-

Avtaletiden er 60 mnd, og gjelder for alle husstander.

Priser og hastigheter kan endres.

Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på en måned. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet!

Med vennlig hilsen

Tage Skjønsberg
Key Account Manager i Telia Norge

Dato og sted

Universal 100 - velg selv

TV 50 poeng og 100 Mbps

Du får tv-kanaler og strømmetjenester for 50 poeng og Bredbånd 100 Mbps.
Du kan kjøpe ekstra hastighet fra kr. 249,-/mnd.

TV 30 poeng og 250 Mbps

Du får tv-kanaler og strømmetjenester for 30 valgfrie poeng+14 faste kanaler og bredbånd 250 Mbps.
Du kan kjøpe ekstra hastighet fra kr. 249,-/mnd.

TV 5 poeng og 500 Mbps

Du får bredbånd med 500 Mbps, nok for selv de aller mest krevende brukere, sammen med 5 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.
Oppgrader til 750 Mbps for kr. 249,-.

Maks Bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 750 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.

Maks TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.
Du får bredbånd nok til å bruke strømmetjenester.

Sagemcom - standard wifi ruter for hybridcoax/HFC



Wifi 5

- Støtter både 2,4 Ghz. og 5 Ghz. Frekvensbånd
- WPA2 sikkerhet standard
- Inkluderer også Telia Wifi software, som gjør små forbedringer innen støyreduksjon og hastigheter over wifi
- Lynraske hastigheter med nettverkskabel eller over wifi

Telia Play

Alle de store strømmetjenestene i Telia Play!

Kan enkelt velges inn via Valgmenyen.



TV2 Play er inkludert i alle Telia Play abonnement, uten bruk av poeng.

Telia Play

Fast innhold

Se favorittene fra TV2 Play og Nordisk Film +, samt en rekke av de store, populære TV-kanalene. Disse inngår i grunnpakken og er alltid tilgjengelig.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX · 3

3+ · FEM · N · NRK TEGNSPRÅK · FRIKANALEN · LOKAL-TV · Heim · NATUR KANAL 1 · TVL

0 poeng

2 Play Basis med reklame · NORDISK FILM · NORSKE FILMER · KIDS

Telia Play

Valgt innhold

Velg inn favorittene med TV-poengene. Det er ingen bindingstid, se film på Netflix på fredag og bytt til HBO og seriemaraton på lørdag. Hver og en kan også når som helst kjøpe flere TV-poeng!

1 poeng



Telia Play

Valgt innhold

2-9 poeng

BARNKANALEN svt24 · BBC NORDIC · Das Erste · DR 1 · DR 2 · FILM FAVORITTER · France 2 · HRT · MUNKINO

NATIONAL GEOGRAPHIC NOW · ntv · Qello CONCERTS · Rai News 24 · Rai Uno · svt1 · svt2 · tve · TVP POLONIA

TV2 · 4 · series · sport+ · yle TV1 · 24h · 3sat

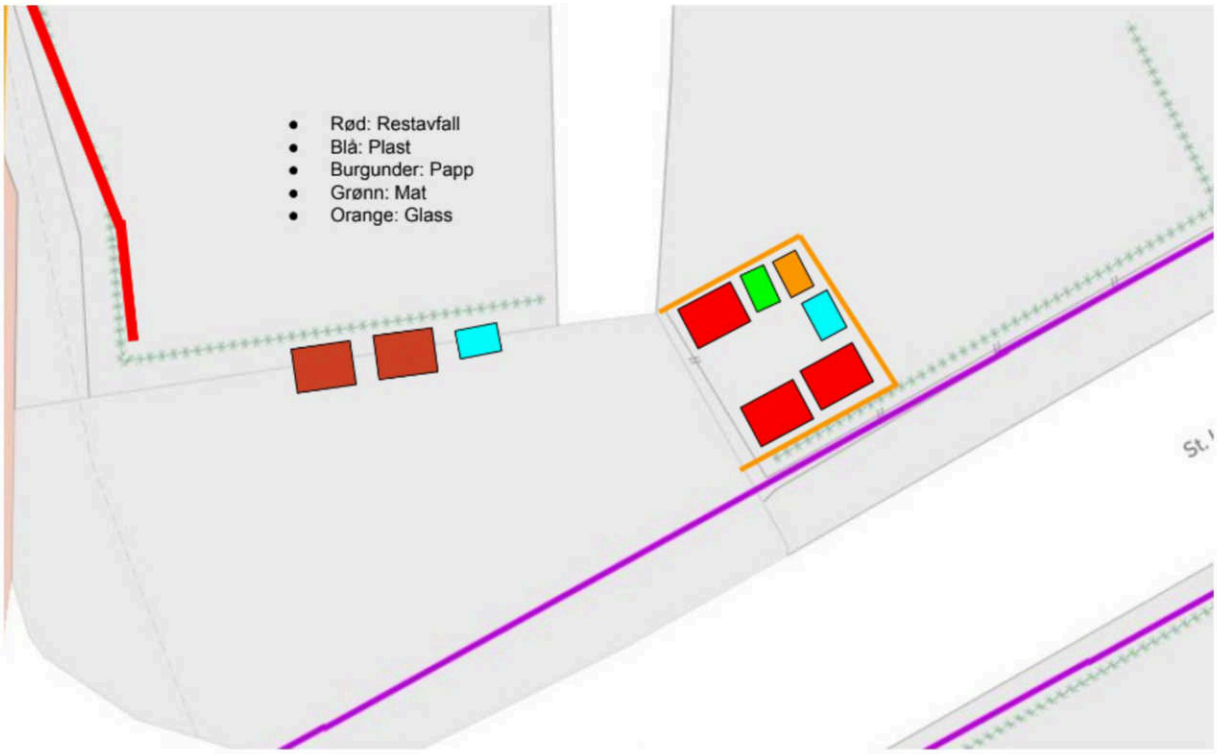
10-50 poeng

NETFLIX · HBO max · viaplay · 2 Play Basis uten reklame · skySHOWTIME · sport · EUROSPORT N EUROSPORT 1 Eurosport-pakken · sport GOLF

Alternativ 1:



Alternativ 2:



Vedlegg til innkallingen

Generalforsamling Kurland borettslag den 08.04.2025

Vedlegg/tillegg til sak 6.2 Valg av styremedlem.

Etter at innkallingen ble trykket opp meldte styremedlem Madeleine Skjetne at hun må trekke seg fra sitt styreverv. Hun hadde 1 år igjen.

Det må derfor også velges et styremedlem for hennes restperiode.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kurland Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - SFK Klubbhus, Kurlandveien 2, 1727 Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 14
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 16

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 0
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Anette Siggerud og Wenche Hansen

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: Justering avtale - TV og bredbånd med Telia

Kurland borettslag har Telia som leverandør av TV og bredbånd. Dagens pakke inkluderer 50 kanalpoeng og bredbånd 50/10Mbps, der pakken koster kr. 620,-/mnd per boenhet.

Nytt tilbud fra Telia er følgende: Universal 100 for kr. 549,-/mnd per boenhet.
Med dette bestemmer hver boenhet selv om de vil ha flere TV-tjenester og lavere bredbåndshastighet, eller mer bredbånd/færre TV-tjenester i ulike kombinasjoner (se vedlegg).

Dagens avtale løper til juni 2026. Ny avtale binder oss til Telia som leverandør for ytterligere 36 mnd, men innhold og pris kan endres/forhandles underveis.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å inngå ny avtale med Telia som beskrevet i saken. Enst. vedtatt.

4.2 Fra styret: Avfallshåndtering i borettslaget

For å forbedre avfallshåndteringen i borettslaget, presenterer styret to alternative løsninger for generalforsamlingen til å stemme over.

Målet er å etablere en mer ryddig og estetisk løsning som reduserer sjenanse for beboerne ved å skjule avfallsdunker på en hensiktsmessig måte.

Begge alternativene innebærer bruk av borettslagets grøntarealer.

Kostnadsestimat og nødvendige ressurser:
Kostnaden for arbeidet vil avhenge av valg av entreprenør og spesifikke løsninger. Generelle prisanslag for slikt arbeid ligger mellom 3 000 og 9 000 NOK per kvadratmeter. For å få et mer presist kostnadsoverslag kreves det kontakt med entreprenører.

Arbeidet vil typisk inkludere følgende:

- Graving og planering
- Tilføring av singel og sand
- Legging av heller
- Inngjerding av avfallsområdet

Størrelsen på løsningene er basert på beregninger av antall avfallsdunker og nødvendig areal, men må verifiseres av valgt entreprenør.

Alternativ 1 – Samlet avfallsstasjon utenfor nr. 43/34 - se vedlagt kart.

- Alle eksisterende avfallsdunker samles på et dedikert område på 12,5 m²
- Området belegges med heller
- Området inngjerdes for økt ryddighet og sikkerhet, samt for å forlenge eksisterende rekkverk
- Estimert totalkostnad: 62 500 NOK

Alternativ 2 – Fokus ved innkjøringen til nr. 43/34 - se vedlagt kart.

- Avfallsdunkene samles i et område på 7 m², men noen beholdere forblir ved bilparkeringen
- Dette alternativet vil påvirke eksisterende beplantning, som enten må fjernes eller flyttes
- Estimert totalkostnad: 35 000 NOK

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å jobbe videre med det alternativet som får flest stemmer. Endelig forslag til ny avfallshåndtering legges frem for generalforsamlingen igjen når all informasjon er samlet inn.

Avstemming v. stemmesedler:

Alternativ 1 fikk **8** stemmer
Alternativ 2 fikk **4** stemmer
Blanke stemmer: **4**

Vedtak:
Styret får fullmakt til å jobbe videre med alternativ 1.

4.3 Fra andelseier: Forslag om utvidelse av parkeringsplass på grøntareale

Andelseier Bente Nyheim har sendt inn følgende sak:

"Til dags dato i dag har vi 40 parkeringsplasser. Vi i Vannverksveien låner kommunens vei.
Vi har 60 leiligheter og mange har 1 og 2 biler. Jeg har telt biler per leilighet og kom til 79 biler. Vi har ikke gjesteparkering og ikke oppmerka handikappplass. Vi har ikke noe vei fra parkeringa ved 42 og 49 som kunne gå fra parkering og ned til 49 kurlandveien, det vil si at di med sykkel barnevogn og rullator må gå rundt hele parkeringa og ut i Kurlandveien for å komme in på boretslaget. Vi har mye grønnt å ta av, mellom 43 og 45 er det plass til 2 biler og 45 og 47 er det plass med 2 biler og 47 og 49 er det også plass til 2 biler. og forand husene gresse utenfor 47 og 45 og utenfor 34. det er også plass utenfor 36 og 38. Jeg tenker om man leier plassen eller at husleien går litt opp."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslag om å omgjøre grøntareal til parkeringsplass avvises.

Begrunnelse: Styret er enige i at det er knapt om parkeringsplasser i borettslaget. Vi har ikke nok plasser til at hver husstand kan få reservert en plass. Likevel ser vi at parkeringsplassen i nord som regel har flere ledige plasser gjennom døgnet, så da synes det delvis å handle om avstand fra til parkering til bolig.

Gjester parkerer både på P-plass og langs vei. Dette oppleves sjelden som en utfordring, så lenge gjesten ikke opptar plass over lengre tid. Skulle vi ha reserverte plasser for gjester ville det bety å sette av plasser til ikke-beboere, som da betyr at beboere ikke kan parkere der.

Når det gjelder HC-parkering, framstår det lite hensiktsmessig å reservere en plass for dette uten at en beboer med HC-bevis melder fra at de har behov for HC-parkering. Særlig ettersom boligene ikke er av livsløpsstandard: alle leilighetene har adgang via trapp. Dersom en beboer har HC-bevis og behov for en bestemt og tilrettelagt plass å parkere, vil det i stedet være hensiktsmessig å dokumentere dette og søke styret om en å få bestemt plass.

Styret mener at hensynet til støy og lysforurensing hos beboerne veier mye tyngre enn hensynet til å kunne parkere inntil huset sitt, eller å legge til rette for at beboere skal ha mer enn en bil per husstand.

Vi ønsker ingen parkering mellom/foran husene i Kurlandveien, ettersom det vil medføre økt trafikk inne i borettslaget. Husene ligger inntil en trafikkert fylkesvei og har parkeringsplasser i begge ender av borettslaget områder, som allerede tilfører mer enn nok lyd- og lysforurensing.

Langs Vannverksveien vil parkeringsplasser på grøntareal sannsynligvis kreve heving av terrenget til veiens høyde samt fjerning av mye hekk, og det er vanskelig å se hva slags adkomst som kan gi flere plasser enn langs vei. Det har tidligere vært foreslått å lage parkering på grøntarealet ved Vannverksveien 30/32, men det ville også medført parkering nært soverom og balkong der de i dag har rolig grøntareal, og ble nedstemt.

Om parkeringsplasser anlegges inne på eksisterende grøntarealer anser styret at det vil forringe verdien på de berørte leilighetene.

- Det er ønskelig at grøntarealene består for beboerne, for benyttelse som hage og buffersone mot lys- og lydforurensing fra trafikk for både Vannverksveien og Kurlandveien.
- Vi ønsker at indre vei og lekeplassen skal være trygt for barn å bruke, for sykling og annen lek.
- Rundt 43 og 49 er det allerede svært lite grøntareal, og allerede mye trafikk på 2-3 sider av husene. Å bevisst legge opp til at det i tillegg skal passere og parkere flere biler, startes biler på tomgang mens man skraper på vinteren, og smelles i dører rett utenfor soveromsvinduene til folk i enda større grad en i dag framstår som nedgradering av boforhold.

Selv om styret av i dag ikke ønsker parkering mellom husene på noen måte, ønsker vi at parkeringen utredes for forbedringsmuligheter. Det kan bl.a. innebære å gjøre indre vei enveiskjørt, stenge utkjøringen i nord og heller lage enveiskjørt vei opp til parkeringsplassen. Det vil også gjøre det mulig å gå til/fra husene og P-plass via trapp eller ny vei. Det bør også være aktuelt å ha en dialog med kommunen om mulighet for etablert parkering langsmed Vannverksveien, også med tanke på mulighet for ladestolper i framtiden.

Styret vil også bemerke at det ikke fremkommer opplysninger om hva andelseiers forslag vil koste for borettslaget.

Omgjøring av grøntareal til parkeringsplasser krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Saken avvises og styrets innstilling tas til etterretning. Styret ser på andre løsninger for bedring av parkeringsmuligheter. Enst. vedtatt.

4.4 Fra andelseier: Forslag om fjerning av dørfjær på loftdør

Andelseier Bente Nyheim har sendt inn følgende sak:

"Mange har blit skadet på grunnd av at den slår igjen, det er ingenting å feste døra med. Mange av i eldre har skadet seg, og di med leddgikt og håndleddsskader og muskelsvikt, er dette et problem. Vi vet at døra er brannsikker men ikke fjæra."

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget avvises. Dørkiler til å holde dør åpen midlertidig kan kjøpes inn av styret og utplasseres i hver oppgang.

Begrunnelse: Dørlukker på dører til kjeller og loft ble montert for å sikre mot utilsiktet lufttilførsel ved brann, samt mot generelt varmetap fra oppgangen, ved å sørge for at dørene alltid lukker seg fullstendig. I gamle trehus må det prioriteres å sikre der man kan. Kjellerdørene fikk montert elektroniske dørmagneter, mens dette ikke ble prioritert for loftdørene. Det kan vurderes å bruke dørstopper, evt. utrede pris for å montere dørmagneter også på loft. For referanse ville det i 2022-priser kostet kr. 76 000,- i deler ikke inkl. arbeid å montere dørmagnet på 30 loftdører. Dørkiler vil koste kr. 450, i innkjøp.

Vedtak:

Saken avvises og styrets innstilling tas til etterretning. Dørkiler kjøpes inn. Enst. vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: kr. 150.000 til intern fordeling.

Vedtak:

Som forslag. Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ellisiv Ulrikke Pedersen er på valg.

Valgkomiteens forslag: Ellisiv Pedersen for **1 år**

Ellisiv Pedersen har sagt seg villig til å stille for 1 år, men med en sterk oppfordring til at andre stiller som styreleder-kandidat.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Ellisiv Ulrikke Pedersen for 1 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Jon Øystein Rolstad er på valg. + Madelen Skjetne, da hun har trukket seg. Må velges et styremedlem for hennes restperiode på 1 år.

Valgkomiteens forslag: Kim Kyhen, Are Hammern eller Wenche Hansen.

Andre forslag: Ingen.

Avstemming v. stemmesedler:

1år: Kim: 5 - Are: 6 - Wenche: 3 - Blank: 2
2år: Kim: 8 - Are: 7 - Wenche: 0 - Blank: 1

Vedtak:
Valgt ble:

Kim valgt for 2 år og Are valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kim Kyhen og Anita Ringstad er på valg.

Valgkomiteens forslag: Kim Kyhen, Are Hammern eller Wenche Hansen. (minus de som blir valgt som styremedlem)

Andre forslag: Ingen andre frivillige.

Vedtak:
Valgt ble: Wenche Hansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Wenche Jeanette Hansen og Madeleine Skjetne er på valg.

Valgkomiteens forslag: Kandidater foreslås på generalforsamling.

Forslag fra generalforsamlingen: Èn fra styret og Jon Øystein Rolstad.

Vedtak:
Valgt ble: Som forslag.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Valgt ble:

Delegat: Ellisiv Pedersen
Varadelegat: Kim Kyhen.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 08.04.2025

Maria Glende, møteleder (sign.)
Anette Siggerud, protokollvitne (sign.)
Wenche Hansen, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kurland Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 19:30 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12 + 1 fra sak 5
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 12 + 1 fra sak 5

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 0
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Kim Kyhen og Anita Ringstad.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styret foreslår kr. 146.500 til intern fordeling.

Vedtak:
Kr. 146.500 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Madeleine Skjetne er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Vi har følgende kandidater til vervet:

Madeleine Skjetne (styremedlem siste år)

Kim Kyhen (tidligere styreleder)

Anita Ringstad (vara siste år)

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:
Madeleine fikk 6 stemmer, Kim fikk 3 stemmer, Anita fikk 3 stemmer + 1 blank stemme.

Valgt ble: Madeleine Skjetne ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Monica Martinsen og Anita Ringstad er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Kandidater foreslås på generalforsamling.

Forslag: Anita Ringstad, Kim Kyhen og Monica Martinsen.

Vedtak:
Alle skulle stemme på to vara = 26 stemmer til sammen.

Anita fikk 11 stemmer, Kim fikk 8 stemmer og Monica fikk 6 stemmer + 1 blank stemme.

Valgt ble: Anita Ringstad og Kim Kyhen valgt for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Monica Martinsen og Jon Øystein Rolstad er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Kandidater foreslås på generalforsamling.

Forslag: Madeleine Skjetne og Wenche Hansen.

Vedtak:
Valgt ble: Som forslag.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Delegat: Ellisiv Pedersen

Varadelegat: Madeleine Skjetne.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 17.04.2024.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Anita Ringstad, protokollvitne (sign.)
Kim Kyhen, protokollvitne (sign.)

ORDENSREGLER
for
Kurland borettslag

Sist endret 14. mai 2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager kl. 07.00-20.00
- i helg og helligdager kl. 10.00-18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Beboer plikter å sørge for at feiing kan gjennomføres.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- at postkassen ikke fylles opp. Beboer må sørge for at posten tas inn ved fravær. Beboere oppfordres til å merke postkassen "Reklame uønsket".

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/arealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i fellesrom i kjelleren, eller i stativ utenfor huset.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring, parkering og bruk av framtidig(e) ladestasjon(er) for el-biler

Det er parkeringsplass i sørenden og nordenden av borettslagets hovedområde. Forøvrig henvises det til gateparkering. Kjøring og parkering inne i borettslaget, bortsett fra nødvendig nyttekjøring er ikke tillatt. Biloppstillingsplass(er) med ladestasjon(er)/ladepunkter skal ikke benyttes som p-plass(er), men kun ved lading av el-biler og skal fristilles etter fullført lading.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Brukeren av boligen kan likevel søke styret om tillatelse til å holde ett dyr. Vedlagt søknaden skal det ligge godkjennende underskrift fra alle andelseierne i samme hus. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden innvilges.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal alltid holdes i bånd.

Beboere som ønsker å holde akvarium gjøres oppmerksom på at de plikter å dekke forsikringens egenandel ved eventuell vannskade i eiendommen.

7. Trappevask

Alle beboere plikter å ta sin del av ansvaret for trappevask. Trappene skal vaskes hver uke.

Dersom beboerne i oppgangen ikke bestemmer en annen ordning, fordeles ansvaret slik:
- Leilighet H0101 og H0102 vasker sin trappeavsats, trapp ned til hoveddør og trapp til kjeller.
- Leilighet H0201 og H0202 vasker trapp til loft, sin trappeavsats, og trapp ned til første etasje.

H0101 og H0201 vasker i oddetallsuker, og H0102 og H0202 i partallsuker.

8. Grilling

Det må tas hensyn til naboene ved grilling i borettslaget. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene.

9. Brudd på ordenseglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

10. Ytre bygningsmessige endringer

Ytre bygningsmessige endringer, så som terrasser, verandaer, plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater, trampoliner m.v. krever skriftlig søknad til styret. Eget skjema for søknad om montering av varmepumpe skal benyttes. Dersom endringer som nevnt ovenfor foretas uten styrets godkjenning, kan styret fatte vedtak om rivning.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad, basert på følgende kriterier/retningslinjer.

- Installasjonen skal **kun** foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig.

- Varmepumpen skal ikke festes på fasaden. Det er kun tillatt å montere på gulv, det er heller ikke lov og gjøre forandringer på fasaden i form av hull taking. Ved montering, må ventil hullene benyttes.

- Utedelen må plasseres slik at naboene ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig (LpA)eller støynivå på varmepumpen skal være ≤ 50db. Men byggeforskriftens minstekrav (i NS 8175) om at (LpA) eller støynivå, skal være ≤ 35 dB hos naboene om natten. (22.00-06.00). Så lenge varmepumper eller AC-aggregat avgir samme støynivå uansett tid på døgnet, er det natt kravet som gjelder for maks (LpA) hos naboene hele døgnet.

- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen. Må det ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

- Hvis avløpsrør benyttes til kondensvann, må andelseier montere selvregulerende varmekabel helt ned for egen regning. Andelseier plikter også og bekoste den strøm dette måtte medbringe.

- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl hvis varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal da ha samme farge som fasaden.

- Opplysninger som skal vedlegges søknaden:
    - Varmepumpens spesifikasjoner
        - Merke
        - Leverandør
        - Utvendig mål
        - Utvendiglydnivå/Nærmeste nabo.
        - Skisse av forslag til montering
    - Bekreftelse på avtale med godkjent varmepumpe montør.

Søknad og avtale om oppsetting av varmepumpe i Kurland Borettslag.

- Undertegnede andelseier(e): ……..
- Adr……..
- Søker herved om å få installere varmepumpe.
- **Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier(ne).**
- 1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret før installasjon.
- 2. Varmepumpen skal plasseres etter vedlagte retningslinjer.
- 3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFTs (statens forurensnings tilsyns) krav er at støyen hos naboen skal være ≤ 35 dB.
- 4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
- 5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
- 6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
- 7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Sarpsborg,……/……20….

_____
Andelseier

Søknaden godkjennes.
Eventuelle vilkår:……

……..

Sarpsborg,…../….. 20….

_____
For Kurland Borettslag

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kurlandveien 43B, 1727 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3420, andelsnr. 45 i KURLAND BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250140

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.
