PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

UTSIKTSVEIEN 48A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

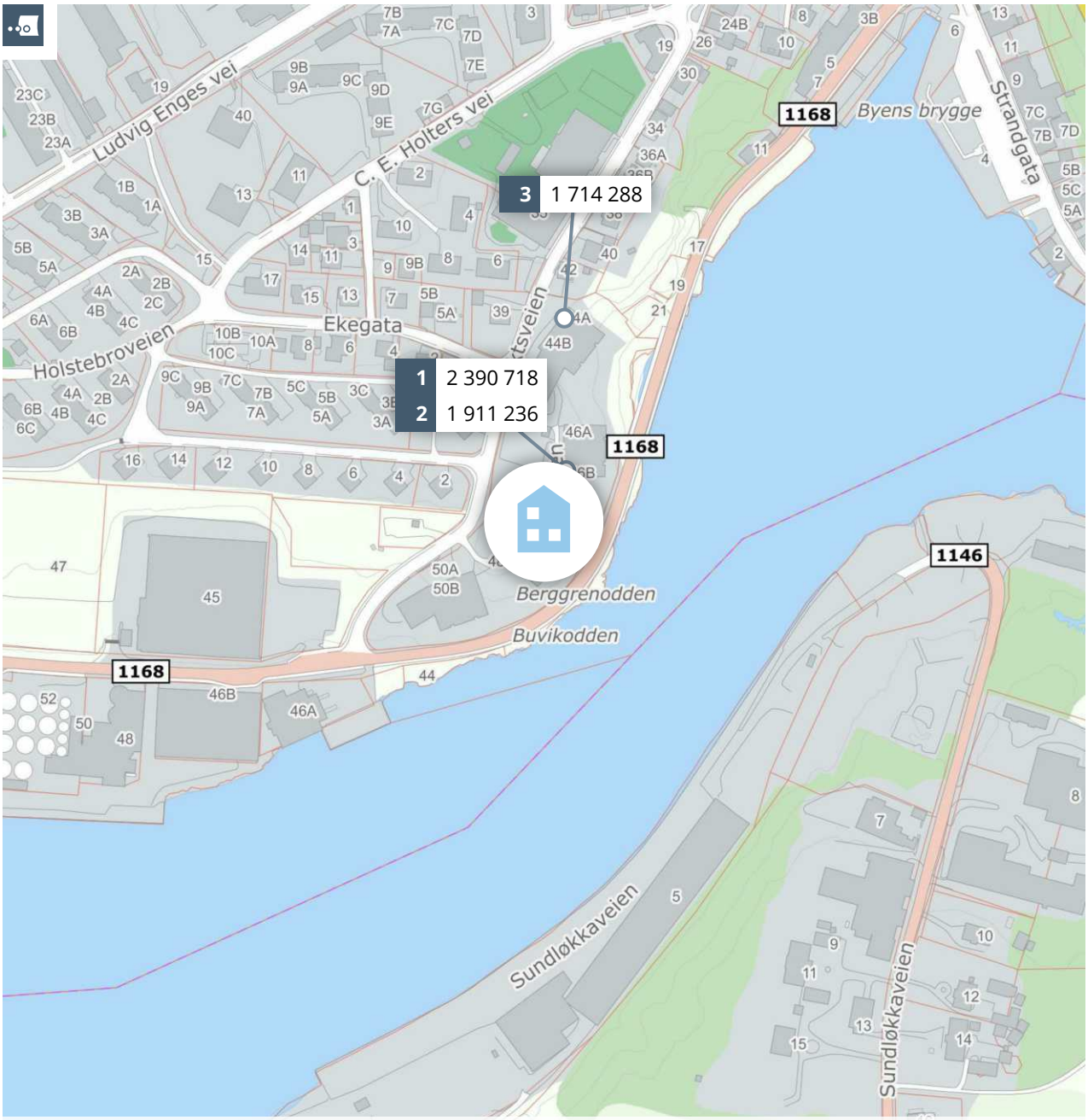
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UTSIKTSVEIEN 48 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utsiktsveien 48 A, 1722 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 1 BNR 2059 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SPIKEREN

Verdivurdert til

1 200 000

306 821	1 506 821	34 246
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 812
Formue	27 000
Soverom	1
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Utsiktsveien 46 B 64 m² 1975 1. etg 1 sov	18.09.2025	2 150 000	**2 050 000**	340 718	2 390 718	**37 355**
2 Utsiktsveien 46 B 44 m² 1975 1. etg 1 sov	26.08.2025	1 850 000	**1 700 000**	211 236	1 911 236	**43 437**
3 Utsiktsveien 44 A 47 m² 1973 - etg 1 sov	15.11.2024	1 590 000	**1 500 000**	214 288	1 714 288	**36 474**

Leiligheten ligger i underetasjen og har en funksjonell planløsning med gode rom og naturlig flyt. Her har du en fin mulighet til å sette ditt eget preg og oppgradere etter egne ønsker.

Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og leder videre inn til boligens oppholdsrom. Stuen fremstår som romslig og har godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass.
Fra stuen er det utgang til en uteplass på ca. 13 m².

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk utforming med grei arbeidsplass og lagring.

Soverommet har en god størrelse med plass til både seng og garderobe. Badet er romslig og funksjonelt, men har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens standard.

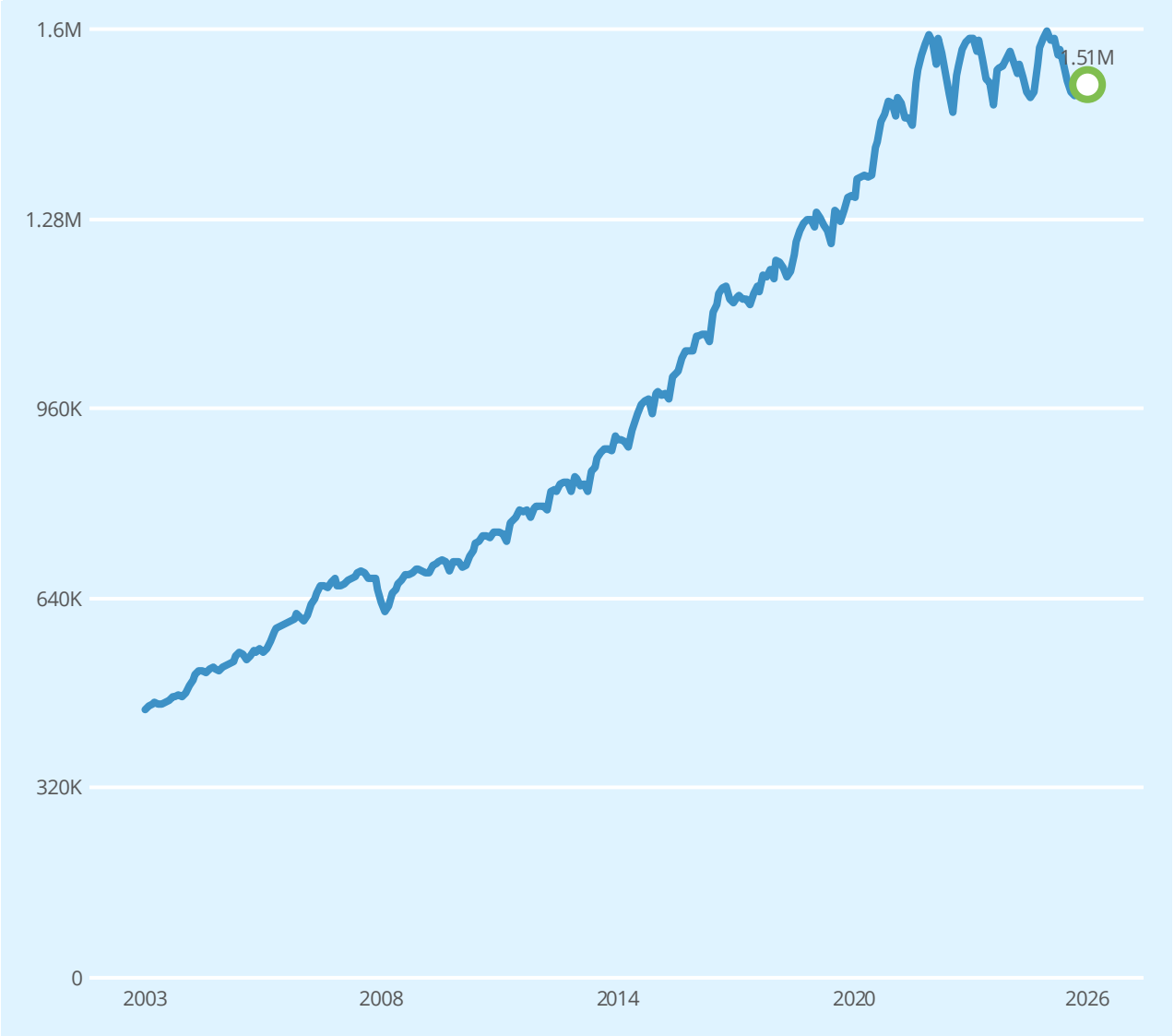
Leiligheten har gjennomgående eldre overflater, og fremstår med behov for oppussing, samtidig gir dette gode muligheter for å skape et moderne og personlig hjem.

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
2
3
4
5
6

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1722 SARPSBORG nå

9
leiligheter til salgs

2.3M

2 204 000 Prisantydning i snitt

2.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

155
dager

Leiligheter solgt i 1722 SARPSBORG siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

2.4M

2.3M

2 197 000 Prisantydning i snitt

2 117 000 Salgspris i snitt

2.0M

Solgt i snitt i løpet av

107
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 156 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

35 717 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

34 246 Utsiktsveien 48 A Totalpris 1 506 821

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Utsiktsveien 48 A
1722 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 21/04/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 2059
Hjemmelshaver:	Åge Gulbrandsen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	55
Byggeår:	1973
Tomt:	Felles 15 640,6 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Sarpsborg v/ Markus Foss Andersen
Befaringsdato:	09.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Skrående og kupert tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer, varierende beplantning og synlig fjell for øvrig på pent opparbeidede uteområder.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, grunnmur, bærende vegger og etasjeskiller er konstruert i betong. Yttervegger mot balkonger er av isolert bindingsverk og er kledd med sementbaserte fasadeplater og liggende panel. Endevegger er kledd med sementbaserte fasadeplater. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i plastkarmer, merket med årstall 2010. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og produksjonsår 1975. Flat takkonstruksjon som antas å være tekket med sveiset takbelegg. Leiligheten ligger i underetasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med gjennomgående behov for rehabilitering som følge av alders- og bruksslitasje, samt manglende vedlikehold. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukkingsapparat plassert i stue

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, belegg
BAD: tapet, slett hvitmalt, belegg
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, teppe

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg. Dette er et dødsbo og undertegnede har ikke fått noen opplysninger om boligen annet det som ble observert på befaring og info i tilsendte dokumenter.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgave.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet u.etg	44			13
Bod i kjeller		6		
SUM BYGNING	44	6		13
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

LEILIGHET: entré, bad, stue, kjøkken, soverom.

BRA-e:

KJELLER: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,23-2,42 meter.

-Det er to boder i felles kjellerdel av etasjen med adkomst fra dør tvers over gang for inngangen til denne leiligheten. Disse er målt til 2m² og 4m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Leiligheten var ubebodd og umøblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos megler.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

21/04/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromstapet på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-2 Benkeskap med servant og 2-greps blandebatteri
-Dusj på vegg
-Gulvstående toalett
-Tørkeskap

Merknader:
-Vegger i våtsone er ikke tette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Himling har misfarging og sprekker etter aldersslitasje og fuktpåvirkning over tid. Ytterligere oppsprekking kan forekomme.
-Innredninger har fuktskader og stor slitasje. Årsak er fuktpåvirkning over tid og plassering nære dusj. Forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett i alle ytterkanter. Sluket er plassert i dusjhjørne.

-Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør og gulvet faller mot sluk fra steder der vann kan havne på gulv og fra steder der lekkasjer kan oppstå. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne.

Merknader:
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Sår og merker, samt alder reduserer motstandsdyktighet mot vann og forventet brukstid som tettesjikt har passert.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon fra kjøkken og kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Sår og merker, samt alder reduserer motstandsdyktighet mot vann og forventet brukstid som tettesjikt har passert. Det er ikke godt tettet veg gjennomføring for toalettavløp.
-Vegger i våtsone er ikke tette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

©mstr.no

www.bmtf.no

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner. Se under.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Ikke installert.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger, sår og påbegynt svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Utette skjøter og ender i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det er misfarging på vegg ved plass for kjøleskap og dette indikerer lekkasjer eller annen fuktpåvirkning. Området var tørt på befaringstidspunktet.
-Det er ikke installert ventilator.
-Rehabilitering av kjøkken kan påregnes

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger er av eldre dato.

Merknader:
-Det ble påvist, løs tapet, misfarging og skader på vegger.
-Det ble påvist misfarging og sprekker i himlinger.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Belegg og tepper har slitasje.
-Årsak til overnevnte forhold er alders- og bruksslitasje, samt etterslep på vedlikehold og utløpt forventet brukstid. Rehabilitering må påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i plastkarmer. Glass merket med årstall 2010. Inngangsdør fra byggeår, merket med brannmotstand B30.

Merknader:
-Fuge i hjørner av beslag under vinduer utvendig har påbegynt oppsprekking. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Inngangsdør tar i karm ved åpning/lukking og har slitasje på overflater. Forventet brukstid har passert og døren bør skiftes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BALKONG 13m²:
Utgang fra stue til balkong med plastheller på gulvet og rekkverk med aluminium og glass.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-God kontroll av avrenning/fall og kontroll av avløp kunne ikke gjøres pga plastheller på gulvet.

Merknader:
-Deler av rekkverk er lavere enn krav til høyde på 1,0 meter. Dette gir redusert personsikkerhet.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1973

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekraner er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det er tegn til at det er gjort rørfornying i deler av avløpsrør, men dette er ikke dokumentert og omfang er ukjent.

Merknader: -Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Blandebatterier på badet har redusert funksjon ved tapping og stenging av vann. Dette gir risiko for at vann blir rennende etter bruk.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Tilkoblet utstyr har slitasje og utløpt forventet levetid. Dette øker risiko for lekkasjer og utskiftninger kan påregnes.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Sentral, felles forsyning av varmtvann i bygningen

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger. Badet har mekanisk avtrekk fra sentralt anlegg i blokken.

Merknader:
-Det er ikke montert ventilator på kjøkken. Ved matlaging så tilføres det matos og luftfuktighet som bør ventileres ut slik at kvalitet på inneluften ikke reduseres og fører til fuktskader.

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 11.10.2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre sikringsskap og skrusikringer med unntak av en kurs som har automatsikring. 9 kurser inkludert hovedsikring.
Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder hvor deler er fra byggeåret.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 11.10.2018
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko og varmeutvikling og brann. Komplett historikk er ukjent, men en kurs er skiftet/lagt til i sikringsskapet.
-Det ble påvist flere løse kabler. Dette kan svekke koblinger og isolasjon av kabler og føre til varmeutvikling over tid.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Det må påregnes rehabilitering.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligblokk. Datert 20.10.1975

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Sår og merker, samt alder reduserer motstandsdyktighet mot vann og forventet brukstid som tettesjikt har passert.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Fuge i hjørner av beslag under vinduer utvendig har påbegynt oppsprekking. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Inngangsdør tar i karm ved åpning/lukking og har slitasje på overflater. Forventet brukstid har passert og døren bør skiftes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Blandebatterier på badet har redusert funksjon ved tapping og stenging av vann. Dette gir risiko for at vann blir rennende etter bruk.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Tilkoblet utstyr har slitasje og utløpt forventet levetid. Dette øker risiko for lekkasjer og utskiftninger kan påregnes.

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke montert ventilator på kjøkken. Ved matlaging så tilføres det matos og luftfuktighet som bør ventileres ut slik at kvalitet på inneluften ikke reduseres og fører til fuktskader.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Vegger i våtsone er ikke tette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Himling har misfarging og sprekker etter aldersslitasje og fuktpåvirkning over tid. Ytterligere oppsprekking kan forekomme.
-Innredninger har fuktskader og stor slitasje. Årsak er fuktpåvirkning over tid og plassering nære dusj. Forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Sår og merker, samt alder reduserer motstandsdyktighet mot vann og forventet brukstid som tettesjikt har passert. Det er ikke godt tettet veg gjennomføring for toalettavløp.
-Vegger i våtsone er ikke tette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger, sår og påbegynt svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Utette skjøter og ender i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det er misfarging på vegg ved plass for kjøleskap og dette indikerer lekkasjer eller annen fuktpåvirkning. Området var tørt på befaringstidspunktet.
-Det er ikke installert ventilator.
-Rehabilitering av kjøkken kan påregnes
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

3.1 Andre rom

-Det ble påvist, løs tapet, misfarging og skader på vegger.
-Det ble påvist misfarging og sprekker i himlinger.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Belegg og tepper har slitasje.
-Årsak til overnevnte forhold er alders- og bruksslitasje, samt etterslep på vedlikehold og utløpt forventet brukstid. Rehabilitering må påregnes.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260065

Selger 1 navn
Arild Gulbrandsen

Gateadresse
Utsiktsveien 48A

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1722

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Åge Gulbrandsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Arild Gulbrandsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260065

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 193260065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ARILD Gulbrandsen	841835df13d0e1696476a11ed1033228ac471abe	31.03.2026 07:06:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260065

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285076**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **371319**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2059**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 024 kWh**



Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG

Detaljering

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

Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 948 517 604 Andelsnr 55

Eiendommens adresse:

Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 457 395
Som sekundærbolig:	kr 1 829 578

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utsiktsveien 48A

Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 430 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	8 min 4.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alvimhaugen skole Linje 136	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	17 min 1.5 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim	9 min
Rema 1000 Borg	12 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 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	12 min
Vitusapotek Borg	12 min
Sarpsborg Vinmonopol	4 min

SPORT

Alvimhaugen skole	3 min
Sandesundsveien skole	18 min
InterPadel Sarpsborg	13 min
SATS Sarpsborg	4 min

«Godt vedlikeholdt. Trivelige naboer. Nærhet til natur og Sverige»

— Sitat fra en lokalkjent

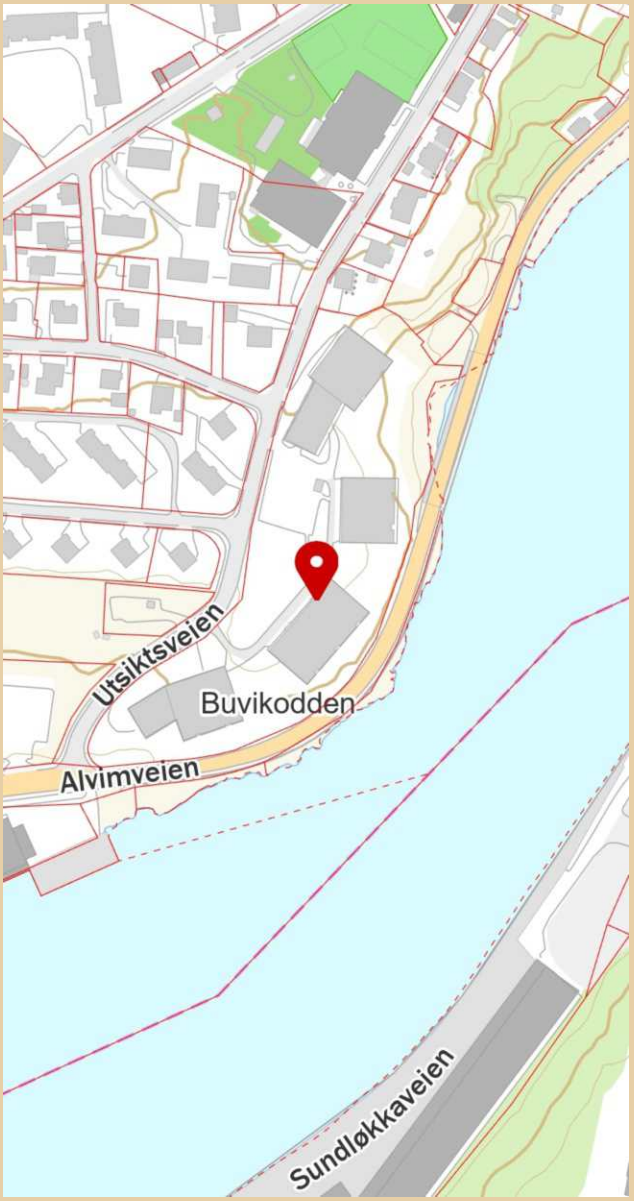
Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2059
Adresse: Utsiktsveien 48A
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1500

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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Park
- Naturvernområde (på land)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utsiktsveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen skole, musikkrommet

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 Sak fra styret - Tillegg til parkeringsbestemmelsene.

4.2 Sak fra andelseier - Bytte av dørene på leilighetene.

4.3 Sak fra andelseier - Kjøkkenvifter koblet opp mot venitlasjonsanlegget

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

24.04.2025

Hilsen styret i Utsiktsveien 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 Sak fra styret - Tillegg til parkeringsbestemmelsene.

Styret foreslår endring av punkt 2C i parkeringsbestemmelsene.

Dagens punkt:
Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

Endres til:
Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.

Forslag til vedtak: Parkeringsbestemmelsene pkt. 2C endres til:
Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.

4.2 Sak fra andelseier - Bytte av dørene på leilighetene.

Sak fra andelseier Amer Abidovic, Utsiktsveien 46A leilighet 32:

Dørene på leilighetene fyller 50 år i år og det er på tide å skiftes. De er ikke like brannsikre som de var da de ble montert i 1975 og flesteparten har fått bruksslitasje igjennom disse 50 årene. Det har også vært etterspurt fargekode på disse dørene som er noe vi ikke har lengere. Med nye inngangsdører til leilighetene vil det komme inn mindre støy inn fra oppgangen, og mindre varme vil slippes ut av leiligheten om vinteren. I tillegg vil oppgangen se bedre ut, og vil også få mulighetene til å selv ettermontere smartlås ved ønske.

Kostnad ca. 8 000 - 10 000 kr per leilighet for en B30 brannsikker dør.

Styrets innstilling: Styret har sjekket priser med montering og fått priser mellom 12.500 og 14.000 kroner per dør.

Styret foreslår derfor at det innkomne forslaget avvises på bakgrunn av borettslagets økonomi. Borettslaget rehabiliterer i

2025 rørene i borettslaget som betyr økte kostnader knyttet til dette.

4.3 Sak fra andelseier - Kjøkkenvifter koblet opp mot venitlasjonsanlegget

Sak fra andelseier Amer Abidovic, Utsiktsveien 46A leilighet 32:

Jeg har lagt merke til at i flere av leilighetene så er det koblet kjøkkenvifter opp mot ventilasjonsanlegget i blokken. Når disse kjøkkenviftene skrus på så skaper det alt for mye luft for selve ventilasjonsanlegget å håndtere. Denne luften må ut ett sted og ender opp med å blåse inn i leilighetene til naboene. Jeg har opplevd flere ganger at leiligheten min er fylt med sterk matlukt når jeg kommer hjem fra jobb grunnet at naboen lager mat. Dette er veldig uheldig for oss som gjerne ønsker å slippe denne lukten. Ett alternativ for kjøkkenvifter med utsugning, er å ha en kjøkkenvifte som bruker kullfilter.

Styrets innstilling: Dette er ikke en sak for generalforsamlingen, men en sak styret vil ta opp på et forekommende styremøte.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Honorar styreleder:
I tillegg til honorar som skal fastsettes i denne sak, ble det på på generalforsamlingen den 18.04.2024 fastsatt honorar til styreleder Robert Nordli. I forbindelse med valg ble det vedtatt at Robert Nordli innvilges styrehonorar på kr. 72.000,- pr. år. Honoraret utbetales i månedlige rater.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Robert Nordli
Styremedlem, Arne Konrad Askerød
Styremedlem, Monica Holmen
Varamedlem, Vidar Havdahl
Varamedlem, Marte Josefine Westlund

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Arne Konrad Askerud er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Utsiktsveien 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 Utsiktsveien Borettslag for 2024

Utsiktsveien Borettslag, org.nr. 948517604 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.

Utsiktsveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 113 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Robert Nordli
Styremedlem, Monica Holmen
Styremedlem, Arne Konrad Askerød
Styremedlem, Per Kristian Langvik (trakk seg fra styret juni 2024)
Varamedlem, Marte Josefine Westlund
Varamedlem, Vidar Havdahl

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

Ett borettslag av vår størrelse og alder krever mye vedlikehold, og det dukker hele tiden opp utfordringer som må tas tak i, og som fører til økte utgifter for borettslaget. 2024 har likevel vært et relativt rolig år mht de store kostnadene, og styret er veldig fornøyd med dette. Vi i styret har stort fokus på kostnadsbesparelser, og jobber for å unngå altfor høye felleskostnader for beboerne.

På generalforsamlingen 2024 ble det forespurt om det kunne settes opp rekkverk ned mot nederste garasjeplan ved nr 44. Selv om styret kontaktet en del firma var det få som viste interesse. Men høsten 2024 fikk vi endelig opp ett rekkverk.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret er opptatt av en åpen og direkte kommunikasjon med dere beboere. Dette gjør vi via Facebook, e-post og skriflige brev. Dessverre har ikke hjemmesiden blitt prioritert i 2024 , men det er mulig å finne nyttig informasjon om borettslaget og viktige dokumenter her.

I 2024 har styret for det meste jobbet med rørrehabiliteringen. Dette har vært ett krevende arbeid hvor styret hele tiden har vært opptatt av at dere beboere skal bli minst mulig skadelidende mens arbeidet pågår.

Styret har også hatt en sak mot Defigo som leverte callingen her frem til høsten 2023. Vi brøt avtalen med firmaet og etter en del diskusjoner fikk styret ned summen for at vi brøt avtalen med de.

Styret har også fulgt opp leverandører vi bruker fast i borettslaget. Det være seg de som

leverer tjenester på vedlikehold av utemiljø, brannvern, renhold eller garasjer. Styret føler borettslaget har inngått avtaler med gode aktører som leverer ett godt produkt.

Ellers har styret jobbet en del administrativt med å svare på henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere på telefon, e-post og Facebook.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

I 2025 vil det meste dreie seg om rørrehabiliteringen i borettslaget. Med oppstart i uke 13 vil rehabiliteringen foregå frem til november 2025. Styrets jobb i prosjektet er å følge opp at alt går så smertefritt som mulig for dere beboere og være deres bindeledd til de som gjennomfører jobben.

Utenom rørrehabiliteringen har ikke styret planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i 2025, utenom at vi starter opp med å skifte ut belysningen i fellesoppgangene. 46 og 48 som har hatt mest problemer blir byttet ut først også vil 44 og 50 tas senest 2026.

Ellers vil styret som vanlig følge opp faste avtaler vi har og se til at disse blir fulgt opp. Det være brannvernsrunde, sjekk av ventilasjon, vask av fellesarealer inne og vedlikehold av uteområdene våre.

Tilslutt vil styret få si at vi har ett godt bomiljø i borettslaget. Og dette håper vi fortsetter. Men da er styret avhengig av at dere også følger opp deres plikter som står i vedtekter og ordensregler.

Blant annet at verandaene blir rengjort minst 1 gang i året for å unngå skader på egen og andres eiendom. Og at borettslaget holdes fritt for gjenstående gjenstander og avfall.

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

Resultatregnskap for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 045 883	4 540 752	5 092 000	5 495 600
Innkrevde kostnader finans		2 368 044	2 149 452	2 388 000	2 826 000
Innkrevde andre kostnader	1	561 723	625 116	556 000	583 000
Andre inntekter	2	59 527	13 668	0	0
Sum inntekter		8 035 177	7 328 988	8 036 000	8 904 600
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	124 997	111 306	128 000	119 840
Styrehonorar	4	193 000	170 000	170 000	200 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		44 827	39 656	47 150	45 000
Revisjonshonorar	5	9 000	8 875	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		230 994	230 994	231 000	231 000
Vaktmester		0	160 000	200 000	200 000
Renhold		222 709	213 715	220 000	230 000
Drift og vedlikehold	6	913 793	1 508 406	660 000	13 600 000
TV/bredbånd		553 279	525 850	556 000	583 000
Forsikringer		455 536	418 860	450 000	530 000
Kommunale avgifter		1 632 821	1 240 966	1 539 000	1 696 000
Eiendomsskatt		427 864	427 864	428 000	428 000
Kostnader strøm, energi		591 086	389 951	470 000	550 000
Andre driftskostnader	7	67 756	75 135	62 000	74 000
Sum kostnader		5 467 662	5 521 577	5 170 150	18 495 840
Driftsresultat		2 567 516	1 807 411	2 865 850	-9 591 240
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		45 036	39 484	0	0
Renteinntekter		44 575	34 939	0	0
Rentekostnader		1 591 030	1 342 198	1 609 000	2 297 000
Sum finansielle poster		-1 501 419	-1 267 775	-1 609 000	-2 297 000
Resultat		1 066 097	539 635	1 256 850	-11 888 240
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 066 097	539 635	0	0

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	16 614 000	16 614 000
Sum anleggsmidler		16 614 000	16 614 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	17 979
Andre fordringer	9	838 644	732 183
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 342 176	1 013 775
Konto for skattetrekk-bundne midler		6 592	6 307
Sum omløpsmidler		2 187 412	1 770 244
SUM EIENDELER		18 801 412	18 384 244

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 300	11 300
Opptjent egenkapital		-14 855 983	-15 922 080
Sum egenkapital	10, 11	-14 844 683	-15 910 780
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	27 493 700	28 276 904
Borettsinnskudd	13	5 486 000	5 486 000
Sum langsiktig gjeld		32 979 700	33 762 904
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 898	0
Leverandørgjeld		624 243	495 940
Skyldig off. myndigheter		12 869	11 596
Påløpte renter		8 564	12 667
Annen kortsiktig gjeld	14	14 821	11 919
Sum kortsiktig gjeld		666 395	532 121
Sum gjeld		33 646 095	34 295 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 801 412	18 384 244

Utsiktsveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Robert Nordli	Monica Holmen	Arne Konrad Askerød
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.	1 238 123	1 520 773
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 066 097	539 635
Avdrag lån	-783 204	-822 285
Årets endring av disponible midler	282 893	-282 650
Disponible midler	1 521 016	1 238 123

Omløpsmidler	2 187 412	1 770 244
Kortsiktig gjeld	-666 395	-532 121
Disponible midler	1 521 016	1 238 123

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3606 Kabel-TV	561 723	625 116
Sum	561 723	625 116

Note 2 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	59 527	13 668
Sum	59 527	13 668

Konto 3900 andre inntekter 2023 gjelder inntekter fra El-bil lading.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	111 525	99 387
5092 Feriepenger	13 472	11 919
Sum	124 997	111 306

Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon(OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Honorar til styreleder er vedtatt på forskudd og utbetales månedlig. Styrehonorar utbetalt i 2024 til øvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	554 521	806 184
6603 Vedlikehold uteområde	185 803	699 510
6605 Drift ladestasjoner	11 725	2 712
6610 Leiekostnader	161 744	0
Sum	913 793	1 508 406

Vedlikehold bygning gjelder kostnader i forbindelse med avslutning av tidligere leieavtale porttelefon, service/kontroll brannslukningsapparater/røykvarslere/brannslanger, bytte av to vinduer + verandadør, programmering nye adgangskort, arbeid med tette rør samt diverse annet forefallende vedlikeholdsarbeid.
Vedlikehold uteområde gjelder brøyting/strøing samt skjøtsel av grøntareal.
Leiekostnader: Posten gjelder avtale om leie av porttelefon. Oppstart leieavtale: 11.10.2023. Avtalt leietid: 5 år.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Leie Container	5 894	9 045
6550 Driftsmateriell	24 750	15 364
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 108	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	750
6800 Kontorrekvisita	70	0
6810 Data/EDB-kostnad	0	4 440
6860 Kurs og konferanser	500	1 000
6890 Kontorkostnader	4 440	0
7090 Driftskostn. traktor,maskin	0	1 002
7400 Kontingent- fradragsberettiget	8 557	8 439
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	1 057	3 217
7710 Generalforsamling/årsmøte	8 101	2 918
7770 Bank og kortgebyr	3 449	3 529
7771 Diverse purregebyr og renter	-236	1 338
7790 Andre driftskostnader	9 317	24 093
Sum	67 756	75 135

Konto 7790 består av kontingent Huseiernes Landsforbund, gavekort til utlodning på dugnad, julebelysning, levering avfall samt diverse andre mindre anskaffelser.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	1973
Kostpris	16 614 000

Tomt inngår i kostprisen. Tomten har Gnr. 1, Bnr. 2059. Kjøpt i 1972.

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	838 644	732 183
Sum	838 644	732 183

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-15 910 780	-16 450 416
Årets resultat	1 066 097	539 635
Egenkapital 31.12.	-14 844 683	-15 910 780

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
Lånenummer:	12137665490
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	33 300 000
Lånesaldo 01.01:	28 276 904
Avdrag i perioden:	783 204
Lånesaldo 31.12:	27 493 700

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	296 993	2 969 930
	9	283 061	2 547 549
	18	273 647	4 925 646
	9	245 125	2 206 125
	20	232 040	4 640 800
	22	222 627	4 897 794
	5	216 226	1 081 130
	20	211 237	4 224 740

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 1973 kr 5 486 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	1 350	0
2940 Skyldige feriepenger	13 472	11 919
Sum	14 821	11 919

Resultat og balanse med noter for Utsiktsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsiktsveien Borettslag

Styreleder	Robert Nordli (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Arne Konrad Askerød (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Monica Holmen (sign.)	18.03.2025

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 Utsiktsveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsiktsveien Borettslag som viser et overskudd på kr 1 066 097. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

Utskriftsdato: 16.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2059	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiktsveien 48A, 1722 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 593 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 1 825 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_Veg **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

	Delareal 29 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 15 641 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 267 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_flomsoner_50 **KPFare** Flomfare
	Delareal 4 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Kulturmiljø_13 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 2 386 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 2 416 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Vesentlig fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 13 716 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 271 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_flomsoner_200 **KPFare** Flomfare
	Delareal 269 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 637 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet flom **KPFare** Flomfare
	Delareal 105 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_flomsoner_10 **KPFare** Flomfare
	Delareal 12 631 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22016
Navn	Alvimveien og Utsiktsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1092/2216.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 872 m^2 **Formål** Felles grøntareal

	Delareal	1 025 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	C
	Delareal	961 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	678 m^2
	Formål	Gangvei
	Delareal	122 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	743 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	A
	Delareal	677 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	D
	Delareal	684 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B
	Delareal	593 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	288 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Feltnavn	P2
	Delareal	461 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Feltnavn	P1

Id	22049
Navn	Sandesund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1237/22049%20Bestemmelser%2C%20datert%2020.08.2001%2C%20revidert%2006.05.2002.pdf

Delarealer	**Delareal**	347 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	1 085 m^2
	Formål	Naturvernområde
	Feltnavn	S1

Boligopplysninger:

Utsiktsveien Borettslag		Vår ref.:	66/55
Utsiktsveien 48 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG		Eiere:	Åge Gulbrandsens bo
Organisasjonsnr:	948 517 604	Andelsnr:	55

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 812

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 331
	Felleskostnader - 1	3 625
	Avdrag	386
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	470

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	306 821	Gjeld siste årsoppg.:	308 907
Klient ajourf. lån:	39 934 673,19	Klient gj. s. årsoppg.:	40 093 179

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160174800, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 22.04.2026: 39 934 673

Andel av saldo: 306 822

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Robert Nordli
Adresse:	Utsiktsveien 50 B
Postnr/-sted:	1722 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 40569230
E-post:	styret@utsiktsveienbrl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	308 907	Andre inntekter:	2 179
Annen formue:	27 000	Utgifter:	15 324		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	40 000
Andelsnr:	55	Partialobligasjonsnr:	55

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973
Gårds/bruksnr:	1/2059
Bygningstype:	Terrasseblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15651

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.1975	SSBnr:	U0101
Etasje:	1. U	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Boligopplysninger:

Utsiktsveien Borettslag	Vår ref.:	66/55
Utsiktsveien 48 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	Åge Gulbrandsens bo
Organisasjonsnr: 948 517 604		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Utsiktsveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen skole, kjellerlokalene

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Dekning av sluk ved oppussing av bad

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

10.04.2026

Hilsen styret i Utsiktsveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Dekning av sluk ved oppussing av bad

Styret foreslår å innføre en ny bestemmelse i borettslagets vedtekter knyttet til utskifting av sluk i forbindelse med oppussing av bad.

Formålet med ordningen er å legge til rette for at andelseiere selv kan ta initiativ til utskifting av sluk ved oppussing av eget bad.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til vedtektenes pkt.5-2 (3)

"Ved oppussing eller rehabilitering av bad i den enkelte andel, hvor andelseier selv ønsker å skifte sluk, kan borettslaget dekke kostnader til nytt sluk med inntil kr 7 000. Beløpsgrensen indeksreguleres i tråd med konsumprisindeksen med utgangspunkt i april 2026, og det er et vilkår at arbeidet utføres fagmessig av godkjent foretak og dokumenteres med faktura eller kvittering. Dersom kostnaden overstiger dette beløpet må andelseier selv dekke overskytende. Søknad om refusjon sendes styret innen rimelig tid etter ferdigstillelse. Ordningen gjelder ikke i tilfeller der styret selv beslutter eller pålegger utskifting av sluk."

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Robert Nordli
Styremedlem, Monica Holmen
Styremedlem, Amer Abidovic
Styremedlem, Arne Konrad Askerød
Varamedlem, Erna Dulovic
Varamedlem, Marte Josefine Westlund

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Robert Nordli er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arne Askerød

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Monica Holmen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Monica Holmen

For det tilfelle at Arne Askerød blir valgt som ny styreleder må nytt styremedlem velges for hans restperiode for 1 år.

Valgkomiteens innstilling: Mats-Andrè R. Burås

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marthe Westlund og Erna Dulovic er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Linda Johansen og Sasha Ghavida

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av:

Mats-Andrè R. Burås og Ziba Amind

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 2026 i Utsiktsveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Utsiktsveien Borettslag for 2025

Utsiktsveien Borettslag, org.nr. 948517604 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.

Utsiktsveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 113 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Robert Nordli, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Monica Holmen, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arne Konrad Askerød, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Amer Abidovic, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Erna Dulovic, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Marte Josefine Westlund, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

I 2025 har det for det meste dreid seg om rørfornyingen i borettslaget. Vi startet opp prosjektet i april 2025 og prosjektet ble overlevert styret desember 2025. Prosjektet ble fullført både innenfor tidsfristen og innen budsjett. Styret er veldig fornøyd med dette, og takker alle beboere for ett godt samarbeid i perioden.

Utenom rørprosjektet ble det i mars 2025 byttet lamper i fellesoppgangene i 46 og 48.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har ellers i 2025 brukt en del tid på og se til at vi har ett godt bomiljø. Det være seg og følge opp klager, henvendelser og andre ting som beboerne har hatt spørsmål om. Allikevel vil vi be om at alle tar hensyn til at de bor i ett borettslag og følger de ordensreglene vi har satt

Det har også blitt gjennomført årlig brannkontroll av vår samarbeidspartner. Resultatet var bra, men det er fortsatt beboere som ikke slipper inn kontrolløren, dette følger styret opp med hver enkelt beboer.

Ett annet problem vi har hatt i borettslaget gjennom 2025 er renovasjonsforurensing. Avfall kastes i feil beholdere eller hensettes utenfor avfallsbeholderne. Styret har prøvd å ta tak i problemet gjennom året i form av brev, møter og oppslag, men fortsatt er dette ett problem i borettslaget. Blir ikke det en bedring snart, må styret vurdere å installere kameraovervåkning i avfallsrommene.

Vi hadde også i år dugnad, 12. mai samlet rundt 30 av våre beboere seg for å gjøre borettslaget rent og pent. Det ble luket i alle bed, søppel ble fjernet og internveier og parkeringsplasser ble spylt. I tillegg ble det satt opp potter utenfor hver oppgang med blomster. Vi hadde også container hvor man kunne kaste avfall som man hadde. Styret bestilte på høsten en ny runde med container, for det samme formålet og vi ser dette er

noe beboerne setter pris på, og som vi vil gjenta i 2026.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

I 2026 er det ikke planlagt noen større prosjekter i borettslaget utenom å skifte belysning i de to siste blokkene hvor dette ikke er gjort, 44 og 50. Samtidig blir også belysning utenfor utgangsdørene oppgradert.

Ellers i 2026 vil styret følge opp nødvendig vedlikehold i borettslaget og ta det som dukker opp fortløpende. Blant annet er det planlagt en vask av fasaden mot Alvim og dugnad i mai hvor vi tenker å få malt sykkelrampene og karmer ved sykkelbodene. Styret tenker også å få på plass container i mai og oktober slik det ble gjort i 2025.

Samtidig vil vi be alle beboer om å ta en runde på sine egne verandaer og vaske gulv og sidevegger i tillegg til å sjekke at sluk ikke er tette. Det vil også være mulig å male vinduskarmer. Skulle man ikke ha mulighet til å gjøre dette selv, kan styret være behjelpelig.

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Resultatregnskap for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 495 688	5 045 883	5 495 600	5 646 800
Innkrevde kostnader finans		2 825 940	2 368 044	2 826 000	2 675 400
Innkrevde andre kostnader	1	583 080	561 723	583 000	637 300
Andre inntekter	2	70 224	59 527	0	50 000
Sum inntekter		8 974 932	8 035 177	8 904 600	9 009 500
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	125 641	124 997	119 840	123 200
Styrehonorar	4	193 000	193 000	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		44 925	44 827	45 000	45 600
Revisjonshonorar	5	9 500	9 000	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		215 594	230 994	231 000	207 900
Vaktmester		0	0	200 000	205 000
Renhold		223 800	222 709	230 000	232 600
Drift og vedlikehold	6	13 482 913	913 793	13 600 000	1 002 000
TV/internett		601 639	553 279	583 000	637 300
Forsikringer		553 183	455 536	530 000	620 000
Kommunale avgifter		1 411 946	1 632 821	1 696 000	1 630 000
Eiendomsskatt		427 864	427 864	428 000	428 000
Kostnader strøm, energi		500 067	591 086	550 000	525 000
Andre driftskostnader	7	106 129	67 756	74 000	91 500
Sum kostnader		17 896 201	5 467 662	18 495 840	5 958 100
Driftsresultat		-8 921 269	2 567 516	-9 591 240	3 051 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		49 111	45 036	0	0
Renteinntekter		233 711	44 575	0	0
Rentekostnader		1 988 844	1 591 030	2 297 000	2 073 400
Sum finansielle poster		-1 706 022	-1 501 419	-2 297 000	-2 073 400
Resultat		-10 627 291	1 066 097	-11 888 240	978 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-10 627 291	1 066 097	0	0

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12, 13	16 614 000	16 614 000
Sum anleggsmidler		16 614 000	16 614 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		85 094	0
Kundefordringer		13 345	0
Andre fordringer	9	745 427	838 644
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 428 672	1 342 176
Konto for skattetrekk-bundne midler		628	6 592
Sum omløpsmidler		4 273 166	2 187 412
SUM EIENDELER		20 887 166	18 801 412

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 300	11 300
Opptjent egenkapital		-25 483 274	-14 855 983
Sum egenkapital	10, 11	-25 471 974	-14 844 683
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	40 093 180	27 493 700
Borettsinnskudd	13	5 486 000	5 486 000
Sum langsiktig gjeld		45 579 180	32 979 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 939	5 898
Leverandørgjeld		745 064	624 243
Skyldig off. myndigheter		4 226	12 869
Påløpte renter		11 094	8 564
Annen kortsiktig gjeld	14	13 637	14 821
Sum kortsiktig gjeld		779 960	666 395
Sum gjeld		46 359 140	33 646 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 887 166	18 801 412

Utsiktsveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Robert Nordli
Styreleder

Amer Abidovic
Styremedlem

Monica Holmen
Styremedlem

Arne Konrad Askerød
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 521 016	1 238 123
Endring disponible midler		
Årets resultat	-10 627 291	1 066 097
Avdrag lån	-615 094	-783 204
Innløst lån	-27 285 426	0
Nytt Lån	40 500 000	0
Årets endring av disponible midler	1 972 189	282 893
Disponible midler	3 493 206	1 521 016

Omløpsmidler	4 273 166	2 187 412
Kortsiktig gjeld	-779 960	-666 395
Disponible midler	3 493 206	1 521 016

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2025	2024
3606 Kabel-TV	583 080	561 723
Sum	583 080	561 723

Note 2 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	70 224	59 527
Sum	70 224	59 527

Konto 3900 andre inntekter gjelder inntekter fra El-bil lading.

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	112 004	111 525
5092 Feriepenger	13 637	13 472
Sum	125 641	124 997

Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon(OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Honorar til styreleder er vedtatt på forskudd og utbetales månedlig. Styrehonorar utbetalt i 2024 til øvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	533 747	554 521
6603 Vedlikehold uteområde	230 759	185 803
6604 Periodisk vedlikehold	12 531 970	0
6605 Drift ladestasjoner	11 662	11 725
6609 Egenandel forsikring	12 000	0
6610 Leiekostnader	162 775	161 744
Sum	13 482 913	913 793

Vedlikehold bygning gjelder: Byttet lamper i fellesganger, nytt brannvernustyr og serviceavtale brannvernutstyr, byttet vinduer i 4. etg. 46B, reparasjon lekkasje varmtvannsbereder, intern kontroll elektrisk anlegg, service og rep. av leddporter garasje samt diverse mindre anskaffelser.
Vedlikehold uteområde gjelder: Montering av håndleder gangsti, skjøtsel av grøntareal, brøyting/strøing, reparasjon av utelys samt innkjøp av blomster.
Periodisk vedlikehold: Dette gjelder rørrehabilitering som er gjennomført i borettslaget.
Leiekostnader: Posten gjelder avtale om leie av porttelefon. Oppstart leieavtale: 11.10.2023. Avtalt leietid: 5 år.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Leie Container	11 301	5 894
6540 Kontorutstyr	1 135	0
6550 Driftsmateriell	21 684	24 750
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 888	1 108
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6730 Kontormaskiner mm	3 990	0
6800 Kontorrekvisita	643	70
6860 Kurs og konferanser	1 000	500
6890 Kontorkostnader	4 440	4 440
7090 Driftskostn. traktor,maskin	559	0
7400 Kontingent	8 585	8 557
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	13 324	1 057
7710 Generalforsamling/årsmøte	3 027	8 101
7770 Bank og kortgebyr	3 585	3 449
7771 Diverse purregebyr og renter	-367	-236
7790 Andre driftskostnader	31 336	9 317
Sum	106 129	67 756

Konto 7790 består av: Installasjon trappeheis, opplæring program portåpnere, kontingent Huseiernes Landsforbund, gavekort til utlodning på dugnad, gavekort vaktmester, bevertning dugnad, støtte FAU Alvimhaugen 17. mai feiring, lysslynge julelys samt diverse mindre anskaffelser.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	1973
Kostpris	16 614 000

Tomt ble kjøpt i 1972 og inngår i kostpris bygninger. Tomten har Gnr. 1, Bnr. 2059 i Sarpsborg kommune.

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

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	745 427	838 644
Sum	745 427	838 644

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-14 844 683	-15 910 780
Årets resultat	-10 627 291	1 066 097
Egenkapital 31.12.	-25 471 974	-14 844 683

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	DNB Bank ASA
Lånenummer:	15160174800	12137665490
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	5.05 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2055	29.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	40 500 000	33 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	27 493 700
Avdrag i perioden:	406 820	27 493 700
Opptak i perioden:	40 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	40 093 180	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	433 095	4 330 950
	9	412 778	3 715 002
	18	399 051	7 182 918
	9	357 458	3 217 122
	20	338 377	6 767 540
	22	324 649	7 142 278
	5	315 315	1 576 575
	20	308 039	6 160 780

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 1973 kr 5 486 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2912 Interimskonto utlegg	0	1 350
2940 Skyldige feriepenger	13 637	13 472
Sum	13 637	14 821

Resultat og balanse med noter for Utsiktsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsiktsveien Borettslag

Styreleder	Robert Nordli (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Arne Konrad Askerød (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Amer Abidovic (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Monica Holmen (sign.)	23.03.2026

AS

SOLHØI REVISJON

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 Utsiktsveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsiktsveien Borettslag som viser et underskudd på kr 10 627 291. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

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, 26. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.03.2026

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Minge, Kay Åge

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

26.03.2026 11:18:06

Signaturmetode

BankID (NO)

Innstilling fra valgkomitéen i Utsiktsveien borettslag

Komitéen innstiller på følgende kandidater:

Leder: Arne Askerød

Styremedlem: Monica Holmen

Styremedlem: Mats-André Burås

Vara: Linda Johansen

Vara: Sasha Ghavida

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsiktsveien Borettslag mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Alvimhaugen skole, kjellerlokalene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Robert Nordli

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 26, 27 fra sak nr. 4
Antall fullmakter: 7
Antall stemmer: 33, 34 fra sak nr. 4

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 3, 4 fra sak nr. 4
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Jon Magnus Ruud og Mats-Andre Rasmussen Burås

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Dekning av sluk ved oppussing av bad

Styret foreslår å innføre en ny bestemmelse i borettslagets vedtekter knyttet til utskifting av sluk i forbindelse med oppussing av bad.

Formålet med ordningen er å legge til rette for at andelseiere selv kan ta initiativ til utskifting av sluk ved oppussing av eget bad.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Det ble vedtatt at følgende legges til vedtektenes pkt.5-2 (3)

"Ved oppussing eller rehabilitering av bad i den enkelte andel, hvor andelseier selv ønsker å skifte sluk, kan borettslaget dekke kostnader til nytt sluk med inntil kr 7 000. Beløpsgrensen indeksreguleres i tråd med konsumprisindeksen med utgangspunkt i april 2026, og det er et vilkår at arbeidet utføres fagmessig av godkjent foretak og dokumenteres med faktura eller kvittering. Dersom kostnaden overstiger dette beløpet må andelseier selv dekke overskytende. Søknad om refusjon sendes styret innen rimelig tid etter ferdigstillelse. Ordningen gjelder ikke i tilfeller der styret selv beslutter eller pålegger utskifting av sluk."

(enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: 138.000 til intern fordeling i styret.

Honorar styreleder: I tillegg til honorar fastsatt i denne sak, ble det på generalforsamlingen den 18.04.2024 fastsatt honorar til styreleder Robert Nordli. I forbindelse med valg den 18.04.2024 ble det vedtatt at Robert Nordli innvilges styrehonorar på kr. 72.000,- pr. år. Honoraret er utbetalt i månedlige rater.

Vedtak:
Som foreslått.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Robert Nordli er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arne Askerød
Valgkomiteen trakk sin innstilling under møtet.

Forslag: Arne Askerød og Robert Nordli

Vedtak:

Valgt ble: Arne Askerød
(17 stemte for Arne Askerød, 15 stemte for Robert Nordli og 2 stemte blankt.)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Monica Holmen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Monica Holmen
Valgkomiteen trakk sin innstilling på møtet.

Forslag: Monica Holmen

Sident Arne Askerød ble valgt som ny styreleder må nytt styremedlem velges for hans restperiode for 1 år.

Valgkomiteens innstilling: Mats-Andrè R. Burås
Valgkomiteen trakk sin innstilling på møtet.

Forslag: Robert Nordli og Linda Johansen.

Vedtak:

Valgt ble:
Monica Holmen for 2 år

Robert Nordli for 1 år
(17 stemte for Robert Nordli og 16 stemte for Linda Johansen, 1 stemte blankt)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marthe Westlund og Erna Dulovic er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Linda Johansen og Sasha Ghavida
Valgkomiteen trakk sin innstilling på møtet.

Forslag: Linda Johansen, Marte Westlund og Erna Dulovic
(27 stemmer til Marte Westlund, 26 stemmer til Erna Dulovic, 12 stemmer til Linda Johansen og 3 blanke stemmer)

Vedtak:

Valgt ble: Erna Dulovic og Marte Westlund

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av:

Mats-Andrè R. Burås og Ziba Amind

Vedtak:

Valgt ble: Jon Magnus Ruud, Marte Westlund + ett styremedlem

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

Det skal velges 2 delegater og 2 varadelegater.

Vedtak:

Valgt ble: Monica Holmen og Marte Westlund som delegater med Erna Dulovic og Sissel Askerød som varadelegater

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Utsiktsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Robert Nordli (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Sissel Berger Steen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Jon Magnus Ruud (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Mats-Andrè Rasmussen Burås (sign.)	20.04.2026

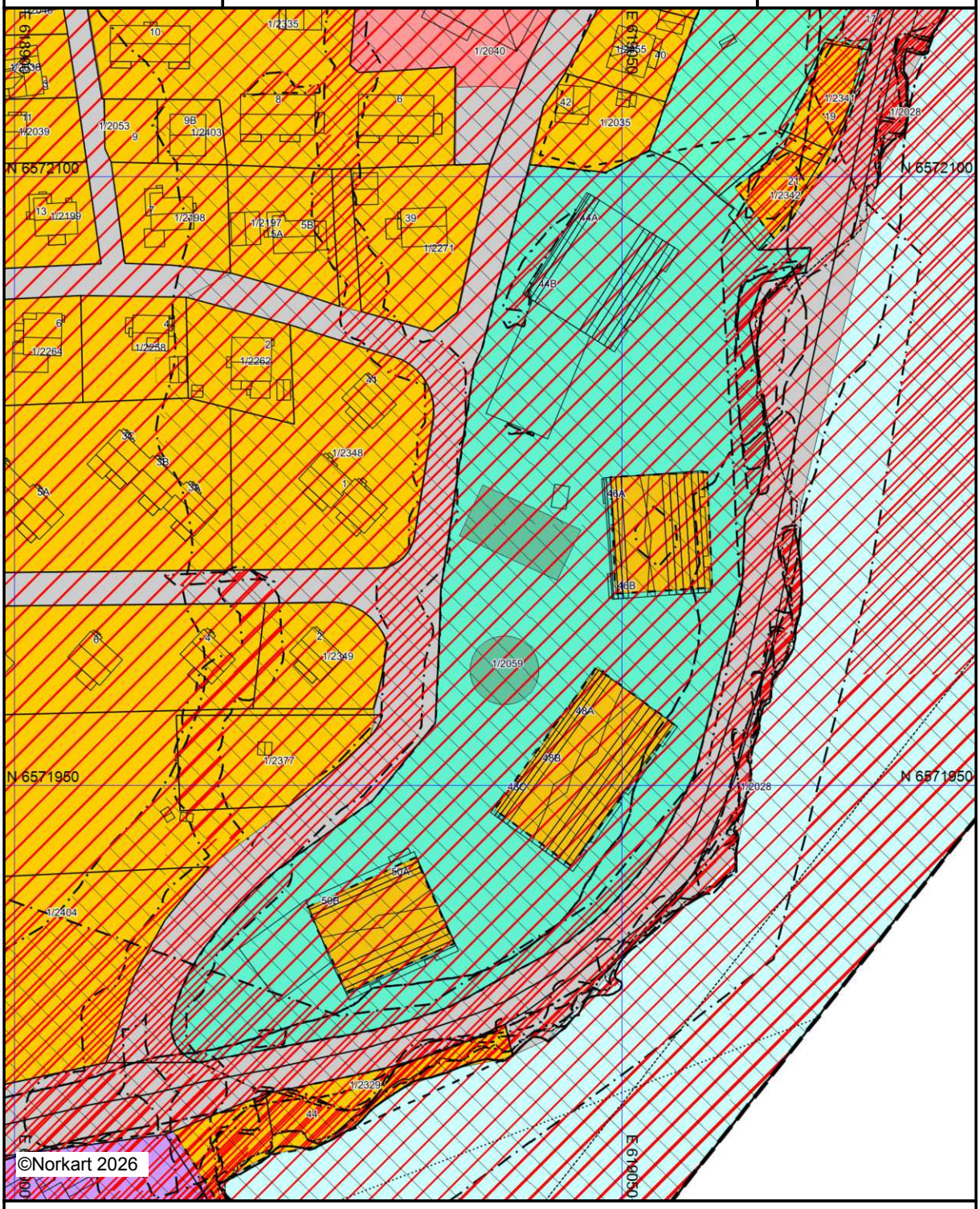
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2059
Adresse: Utsiktsveien 48A
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1500

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

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 194/74

Dato for besikt 2/4 1976

Arbeidssted:	Utsiktsveien 4, (Blokk A)
Bygningens art:	Boligblokk
Byggherre:	Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag
Byggemelder:	A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende:	Ing. A. Kolberg, M.N.I.F. A/F

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 15 / 6 1974 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 5 / 5 1976

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 31/73

Dato for besikt 9.des. 1975

Arbeidssted:	Utsiktsveien 46
Bygningens art:	Boligblokk
Byggherre:	Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag
Byggemelder:	A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund.
Ansvarshavende:	E. Norman Nilsen v/ ing. Arne Kolberg.

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 30 / 8 19 73 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 10/ 12 19 75

Odd Aagelsen

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 32/73

Dato for besikt 24/10 1975

Arbeidssted: Utsiktsveien 43

Bygningens art: Terrasseblokk

Byggherre: Sarpsborg & Omegns boligbyggelag

Byggemelder: S.B.B.L.

Ansvarshavende: Ing. Arne Kolberg

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 6 / 3 1973 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 24 / 10 1975

Odd Langholm

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 34/73.

Dato for besikt 30/5-75.

Arbeidssted: Utsiktsveien 5o

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Byggemelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Ansvarshavende: Eivind Normann Nilsen v/Arne Kolberg

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 4 16 1975

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

ALVIMVEIEN OG UTSIKTSVEIEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 22.11.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **28.06.1973.**

Revidert:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

2. Boligblokkene skal føres opp med etasjetall som vist på planen.

3. Parkeringen skal ordnes som vist på planen med gjesteparkeringsplass og parkering i parkeringshus med det angitte etasjetall.

4. I friområdet skal det opparbeides sandlekeplass og ballfelt som vist på planen.

5. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Utsiktsveien 48A	U0101	1/2059	51	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GULBRANDSEN ÅGE 060552*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Utsiktsveien 48 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1722 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	103 Spikeren	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	371319		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1975

3: Bygning 371319: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 15.10.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3747
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3747
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1975	15.10.1975
Endre bygningsdata	23.02.2023	23.02.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	6	387	0	387	0	0	0
H03	6	519	0	519	0	0	0
H02	6	650	0	650	0	0	0
H01	9	782	0	782	0	0	0

U01	6	853	0	853	0	0	0
U02	6	556	0	556	0	0	0

Borettslag

Navn	Utsiktsveien Borettslag	Org.nr	948517604
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	9

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2059	15640.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsiktsveien Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 på Alvimhaugen skole, musikkrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Robert Nordli

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 35, 34 fra og med sak 3.
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 37, 36 fra og med sak 3.

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 5
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Nilsen og Erna Dulovic

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

Protokolltilførsel: Av praktiske årsaker behandles sak nr. 6 Valg før sak nr. 3.
Generalforsamlingen godkjente dette.

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 Sak fra styret - Tillegg til parkeringsbestemmelsene.

Styret foreslår endring av punkt 2C i parkeringsbestemmelsene.

Dagens punkt:
Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

Endres til:
Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.

Vedtak:
Parkeringsbestemmelsene pkt. 2C endres til:
Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet.

Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.
(enstemmig)

4.2 Sak fra andelseier - Bytte av dørene på leilighetene.

Sak fra andelseier Amer Abidovic, Utsiktsveien 46A leilighet 32:

Dørene på leilighetene fyller 50 år i år og det er på tide å skiftes. De er ikke like brannsikre som de var da de ble montert i 1975 og flesteparten har fått bruksslitasje igjennom disse 50 årene. Det har også vært etterspurt fargekode på disse dørene som er noe vi ikke har lengere. Med nye inngangsdører til leilighetene vil det komme inn mindre støy inn fra oppgangen, og mindre varme vil slippes ut av leiligheten om vinteren. I tillegg vil oppgangen se bedre ut, og vil også få mulighetene til å selv ettermontere smartlås ved ønske.

Kostnad ca. 8 000 - 10 000 kr per leilighet for en B30 brannsikker dør.

Vedtak:
Styret jobber videre med saken og vurderer saken i forbindelse med budsjettering for 2026.
(enstemmig)

4.3 Sak fra andelseier - Kjøkkenvifter koblet opp mot venitlasjonsanlegget

Sak fra andelseier Amer Abidovic, Utsiktsveien 46A leilighet 32:

Jeg har lagt merke til at i flere av leilighetene så er det koblet kjøkkenvifter opp mot ventilasjonsanlegget i blokken. Når disse kjøkkenviftene skrus på så skaper det alt for mye luft for selve ventilasjonsanlegget å håndtere. Denne luften må ut ett sted og ender opp med å blåse inn i leilighetene til naboene. Jeg har opplevd flere ganger at leiligheten min er fylt med sterk matlukt når jeg kommer hjem fra jobb grunnet at naboen lager mat. Dette er veldig uheldig for oss som gjerne ønsker å slippe denne lukten. Ett alternativ for kjøkkenvifter med utsugning, er å ha en kjøkkenvifte som bruker kullfilter.

Vedtak:

Dette er ikke en sak for generalforsamlingen, men en sak styret vil ta opp på et forekommende styremøte.
(enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 121.000 til intern fordeling i styret.

Honorar styreleder:
I tillegg til honorar fastsatt i denne sak, ble det på generalforsamlingen den 18.04.2024 fastsatt honorar til styreleder Robert Nordli. I forbindelse med valg ble det vedtatt at Robert Nordli innvilges styrehonorar på kr. 72.000,- pr. år. Honoraret utbetales i månedlige rater.

Vedtak:

Som foreslått.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Arne Konrad Askerud er på valg. I tillegg skal det velges en kandidat etter Per Langvik som trakk seg i 2024.

Valgkomiteens innstilling: Arne Askerød (gj.valg) og Amer Abidovic (ny)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Arne Askerød og Amer Abidovic.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Marthe Westlund (gj.valg) og Erna Dulovic (ny).

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Marte Westlund og Erna Dulovic.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ziba Amindarolzarby og Mats-Andrè Rasmussen Burås.

Vedtak:

Valgt ble: Ziba Amindarolzarby og Mats-Andrè Rasmussen Burås.

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

Vedtak:

Valgt ble: Amer Abidovic og Monica Holmen som delegater med Marte Westlund og Erna Dulovic som varadelegater.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 08.05.2025

Robert Nordli, møteleder (sign.)
Bente Nilsen, protokollvitne (sign.)
Erna Dulovic, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for Utsiktsveien borettslag org nr. 948517604

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 15.06.04. Endret 10.06.2010: 5-1 (1), (2), (3), (7). Endret 03.05.2011: 5-1 (1), (7). Endret 18.03.2019: 5-1 (7). Endret 11.10.2021: 5-1 (7). Endret 26.04.2022: 5-1 (7). Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt av generalforsamlingen 20.04.23, eksisterende punkt (8) endret til (9).
Endring av punkt 5-2 (3) vedtatt av generalforsamlingen 20.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Utsiktsveien 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 (20) 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. Kjøkkenventilator med motor tillates ikke tilkoplet felles avtrekksanlegg. **Det er ikke tillatt med blomsterkasser hengende på rekkverk.**

(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, samt vedlikeholdsplikt av inngangsdør til egen leilighet. Originalfarge beholdes i størst mulig grad.

(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**,** samt skifte av stoppekran i egen leilighet. 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) Andelseiere må søke styret om godkjenning for å montere og endre eksisterende markise. Markisens farge skal være grå eller beige. Det er ikke tillatt å montere gjenstander og/eller utføre endringer på terrasser, med unntak av å montere balkongflagg. *(Endret 2022)*

(8) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknad om varmepumpe etter gjeldende vilkår. Søknad vil bli sendt til andelseier ved forespørsel til styret. *(Nytt 2023)*

(9) 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.
Ved oppussing eller rehabilitering av bad i den enkelte andel, hvor andelseier selv ønsker å skifte sluk, kan borettslaget dekke kostnader til nytt sluk med inntil kr 7 000. Beløpsgrensen indeksreguleres i tråd med konsumprisindeksen med utgangspunkt i april 2026, og det er et vilkår at arbeidet utføres fagmessig av godkjent foretak og dokumenteres med faktura eller kvittering. Dersom kostnaden overstiger dette beløpet må andelseier selv dekke overskytende. Søknad om refusjon sendes styret innen rimelig tid etter ferdigstillelse. Ordningen gjelder ikke i tilfeller der styret selv beslutter eller pålegger utskifting av sluk.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

ORDENSREGLER
FOR
UTSIKTSVEIEN BRL

Vedtatt på generalforsamling 10. Juni 2010, sist endret 8. mai 2025

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 2200-0700. 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 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger 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 klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800
- Søn- og helligdager skal være fri for støy av ovenstående art.

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.
- 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.
- Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
- Bleier, sanitetsbind og lignende skal **ikke** kastes i toalettet.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Snømåking skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Beboere skal vedlikeholde sin egen veranda, sluk og tilstøtende gavlvegg minst 1 gang i året for å unngå vannskader. (Styret kan være behjelpelig med lån av utstyr til vask).
- Det er **ikke** tillatt å henge blomsterkasser på balkongrekkverk eller i takrenner.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, 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.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Matavfall i angitt dunk og i riktige poser som fås av borettslaget. Glass- og metall kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullestoler og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse. Kjøretøy som moped, motorsykkel eller andre lignende kjøretøy skal ikke parkeres, eller lagres i disse arealene. Overtredelse kan føre til borttauing eller fjernes for eiers regning.

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 i kjeller og boder.

5. Oppbevaring av gassflasker

For oppbevaring av gassbeholdere gjelder følgende regler:

- Gassbeholdere SKAL oppbevares på balkongen, stående på et stabilt og godt ventilert sted.
- Det er IKKE tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, kjellerbod eller garasjeanlegg.
- Det er maksimalt tillatt å oppbevare 2 stk. 11 kilos gassbeholdere pr. leilighet.

6. Dyrehold

Før anskaffelse av husdyr, skal det søkes om tillatelse. Søknad sendes styret. Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke er til sjenanse for noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesområder.

7. Andre bestemmelser

- Fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på p-plassene.
- Det er ikke tillatt med lek og unødvendig opphold i ganger og kjellerrom.
- Det er ikke tillatt å koble privat ventilator til byggets felles ventilasjonssystem.
- Saker/klager som ønskes behandlet, meldes skriftlig til styret. Muntlige henvendelser kan ikke regnes med å bli behandlet.
- Den eller de som påfører Utsiktsveien brl. utgifter ved å skade lagets eiendeler ved uaktsom handling, direkte eller indirekte, er økonomisk ansvarlige.
- Røyking skal **ikke** foregå i innendørs fellesområde eller i garasjer.

8. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i henhold til egne parkeringsbestemmelser.

9. Brudd på ordensreglene

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

Styret,
Utsiktsveien borettslag

PARKERINGSBESTEMMELSER – UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 18. mars 2019, sist endret 18. april 2024

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

(1) Borettslaget har 37 utendørs parkeringsplasser og 107 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. 6 av parkeringsplassene utendørs er forbeholdt leilighet 1, 39, 51, 65, 78 og 90, som ikke har parkeringsplass i garasjeanlegget. Disse ligger ut mot Utsiktsveien, og er merket med leil.nr. 7 plasser er reservert til elbil-lading (nærmest blokk 46).

(2) Borettslagets parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

2. Generell regulering av parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødig forstyrret.

(2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier:

a) kun parkere bil tilknyttet husstanden på parkeringsplass i garasjeanlegget. Har husstanden en eventuell bil nr. 2, skal denne parkeres på ledig plass på utendørs parkeringsplass. Dette må det søkes styret om.

b) Beboere som har parkeringsplass i felles garasjeanlegg skal ikke benytte parkeringsplass utendørs til husstandens bil nr. 1.

c) Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet. Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.

d) Det er kun tillatt å oppbevare et sett bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Dette etter henvisning fra brannvesenet.

e) Det skal ikke oppbevares drivstoff, brannfarlig væske, gass eller annet brennbart på parkeringsplassene. Det er heller ikke tillatt å røyke eller bruke åpen ild, på eller omkring parkeringsplassene innendørs.

f) Arbeider og reparasjoner av kjøretøy skal ikke utføres på borettslagets område. Herunder også vask av kjøretøy og/eller tilhørende utstyr.

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/anviste plasser, som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utenfor oppmerkede områder, så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende, er **ikke** tillatt.

(3) Beboerne har lov til å stanse utenfor sin egen oppgang i maks 20 minutter for av- og pålessing.

(4) Hjemmesykepleien og legevakt har ved behov lov til å parkere utenfor oppgangene.

(5) Gjester til borettslaget skal ha synlig gjestekort i frontruten. Hver andel får utdelt 2 slike kort som gis til gjester. Gjester kan maks stå på borettslagets fellesparkering i 3 døgn.

(6) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel/moped, personbil eller varebil.
Motorsykler/mopeder kan også parkeres utenfor trafo på parkeringsplass utenfor nr. 46.

(7) Det er IKKE TILLATT å lade EL-biler/ladbare hybrider, eller benytte andre strømkrevende apparater som for eksempel motorvarmer, i garasjeanlegget. Dette skyldes at det elektriske anlegget ikke er dimensjonert for slik bruk.

(8) Det er IKKE TILLATT å borre i vegger, tak, søyler eller gulv i garasjeanleggene. Dette skyldes at det er montert et strømførende system i betongen for å forhindre korrosjon på armeringen. Skulle det oppstå helt spesielle behov for inngrep i konstruksjonen, må dette søkes skriftlig om til styret. (Bruker av parkeringsplassen kan holdes økonomisk ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av inngrep).

4. Utleie/utlån av parkeringsplasser

(1) Utleie og utlån av parkeringsplasser er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
Utleie og utlån er kun tillatt til andre beboere i borettslaget.

(2) Styret fastsetter hvilken pris som kan tas ved utleie/utlån av parkeringsplass. Betaling avtales mellom utleier og leietaker. Leie for 2021 settes til maks kr. 300 pr. mnd. Leien kan reguleres med 1 mnd. varsel.

5. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplasser

(1) Disposisjonsrett til parkeringsplasser faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av borettslagets fellesarealer.

(2) Disposisjonsrett til parkeringsplass kan midlertidig falle bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig, herunder garasjeanlegget, og dette medfører at parkeringsplassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode. Styret skal da gi minst 3 dagers varsel.

6. Tilbakelevering av parkeringsplass

(1) Når disposisjonsrett til parkeringsplass avsluttes, skal bruker tilbakelevere parkeringsplassen i ryddet og rengjort stand.

7. Borttauing av kjøretøy.

(1) Borettslaget vil fjerne kjøretøy (besørge borttauing) som:

a) er plassert i strid med bestemmelsene i disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.

b) er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikk, snørydding, søppeltømming, utrykningskjøretøy eller vedlikeholdsarbeider.

Fjerning /borttauing vil skje på kjøretøyets eiers regning og risiko, men det kreves dokumentasjon på at eier av kjøretøy er forsøkt varslet og gis mulighet for flytting av kjøretøy før borettslaget gjennomfører fjerning/borttauing.

8. Elbillading (punktet gjelder fra 1.juni 2021)

(1) Borettslaget har 7 dedikerte plasser for å lade elbil eller hybrid på den store fellesparkeringen, disse driftes av Elaway.

(2) For å få tilgang til laderne må man registrere seg hos Elaway via deres hjemmeside, www.elaway.no, det er også Elaway som skal kontaktes ved teknisk support.

(3) Det bes om at det utvises god ladeskikk og at man fjerne kjøretøy når det er fulladet. Man skal IKKE stå på ladeplass uten at det lades.

(4) Lading av kjøretøy skal IKKE forgå andre steder i borettslaget enn på felles ladeanlegg.

9. Plikter - forholdet til ordensregler

(1) Disse parkeringsbestemmelser er en del av borettslagets ordensregler.

(2) Brukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instrukser og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser.

(3) Styret kan ved befaring kontrollere parkeringsplassene for å forvise seg om at gjeldende regler blir overholdt.

10. Styret har ansvar for overholdelse av borettslagets parkeringsbestemmelser, men har ikke myndighet til å ansette parkeringsselskaper uten generalforsamlingens samtykke.

Vilkår for installasjon av varmepumper i Utsiktsveien borettslag

Alle andelseiere kan søke om å installere varmepumpe tilknyttet sin leilighet. Søknad om installasjon av varmepumpe skal sendes til styret og skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

Støy og vibrasjoner

Utsiktsveien borettslag har følgende krav til støy fra varmepumpen

- Maks støy på utedel SKAL ikke overskride 50dBA.
- Utedel skal monteres på vibrasjonsdempere.
- Når andelseier er bortreist, bør temperaturen senkes av hensyn til naboene.

Krav til montering og plassering

- Det er ikke tillatt å installere varmepumpe selv uten nødvendig kompetanse.
- Installatør og firma skal være F-gass sertifisert og godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP).
- Varmepumpens utedel kan kun plasseres innenfor egen terrasse.
- Utedelen skal monteres minst 2,5 meter fra soveromsvinduet til naboleiligheten.
- Gjennomføringshullet skal impregneres før installasjon og skal være 1-2 cm større i diameter enn rør for at fasadeplate skal kunne bevege seg.
- Kondensvann skal ledes vekk på forsvarlig måte slik at det ikke blir problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende og på en slik måte at det ikke kan skade øvrig bygningsmasse eller konstruksjon. Om nødvendig skal det monteres dryppbrett og frostsikring.

Andelseiers ansvar for vedlikehold

- Andelseier er ansvarlig for å jevnlig vedlikeholde varmepumpen i tråd med produsentens og installatørens anbefalinger.
- Andelseier er ansvarlig for kostnader borettslagets eiendom måtte bli påført som følge av montering av varmepumpe.
- Ved krav om nedmontering eller flytting pga. rehabilitering m.m. må andelseier selv stå for kostnadene for dette.
- Om varmepumpen fjernes, skal evt. inngrep på bygningsmassen utbedres av andelseier.

Søknad om installasjon av varmepumpe i Utsiktsveien borettslag

Navn på andelseier: _____

Leilighetsnummer: _____ Telefon nr: _____

E-post adresse: _____

1. Merke og type varmepumpe:

_____

2. Spesifikasjon for støy:

_____

3. Navn på autorisert installatør/firma for montering av varmepumpen:

_____

4. Er montering av varmepumpen i henhold til borettslagets retningslinjer?

Ja: ___ Nei: ___

5. Vil det tegnes serviceavtale?

Ja: ___ Nei: ___

Jeg er innforstått med at jeg som andelseier selv er ansvarlig for alle vedlikeholdskostnader. Jeg er videre innforstått med at varmepumper som blir montert i strid med borettslagets regler, vil bli krevd demontert på andelseiers regning.

Jeg er også innforstått med at om jeg skal selge min boenhet, plikter jeg å gjøre kjøper kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning for styrets godkjenning av ny eier, at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.

Dato: _____ Sign: _____

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad. Styret kan etter eget ønske foreta en befaring før en eventuell tillatelse gis og evt. befare montering i etterkant.

Søknaden er behandlet og godkjent av styret

Dato: _____ Sign styrets leder: _____

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/2059		
Utskriftsdato	16.04.2026	**Antall datasett**	17

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.

4 Berørte datasett

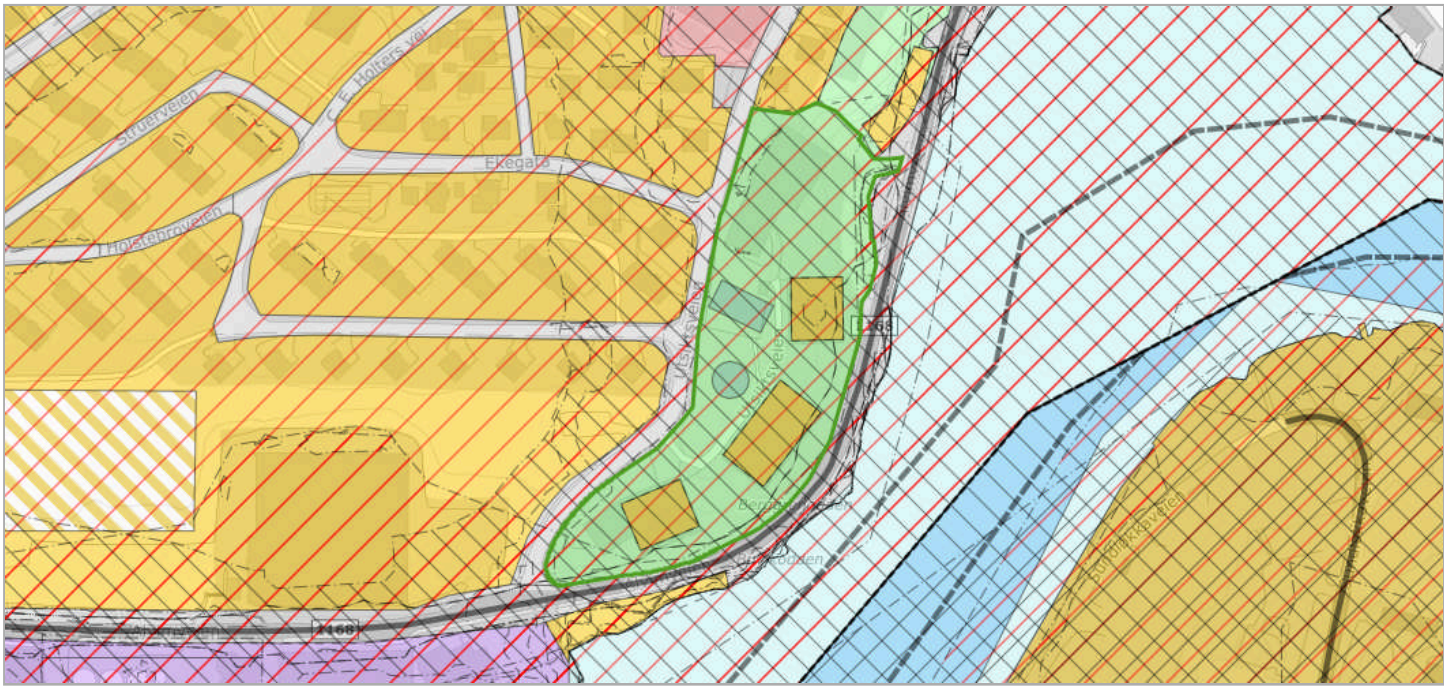
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

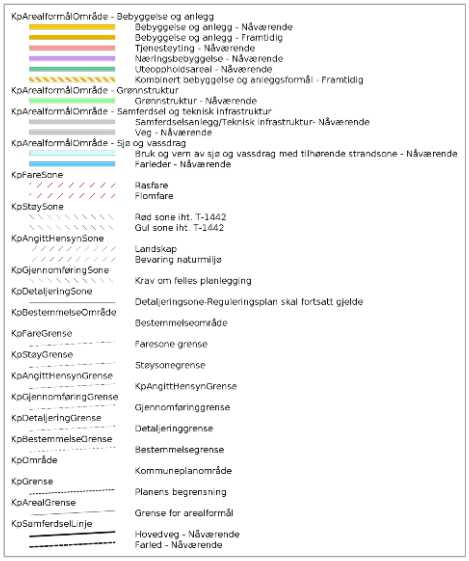
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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	(1001) Bebyggelse og anlegg	4
(1) Nåværende	(1600) Uteoppholdsareal	2
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	2

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn	Antall

(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting	4
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_13	1

Faresone

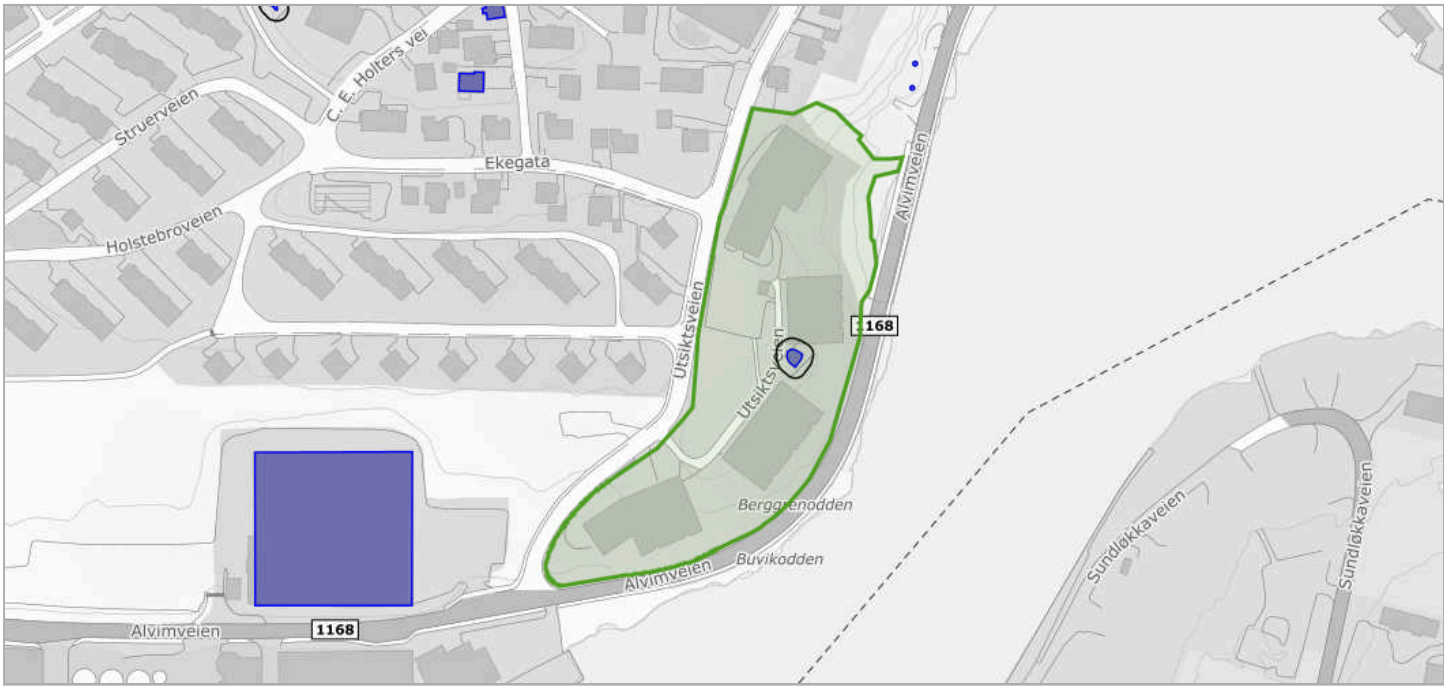
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	7
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1
(320) Flomfare	H320_flomsoner_50	1
(320) Flomfare	H320_flomsoner_200	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1
(320) Flomfare	H320_flomsoner_10	1

Støysone

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.04.2026



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Alvim Utsikten	3105	117487-1	E-BER	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/117487)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Alvim Utsikten	3105	117487-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/117487)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
117487-1	3105

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

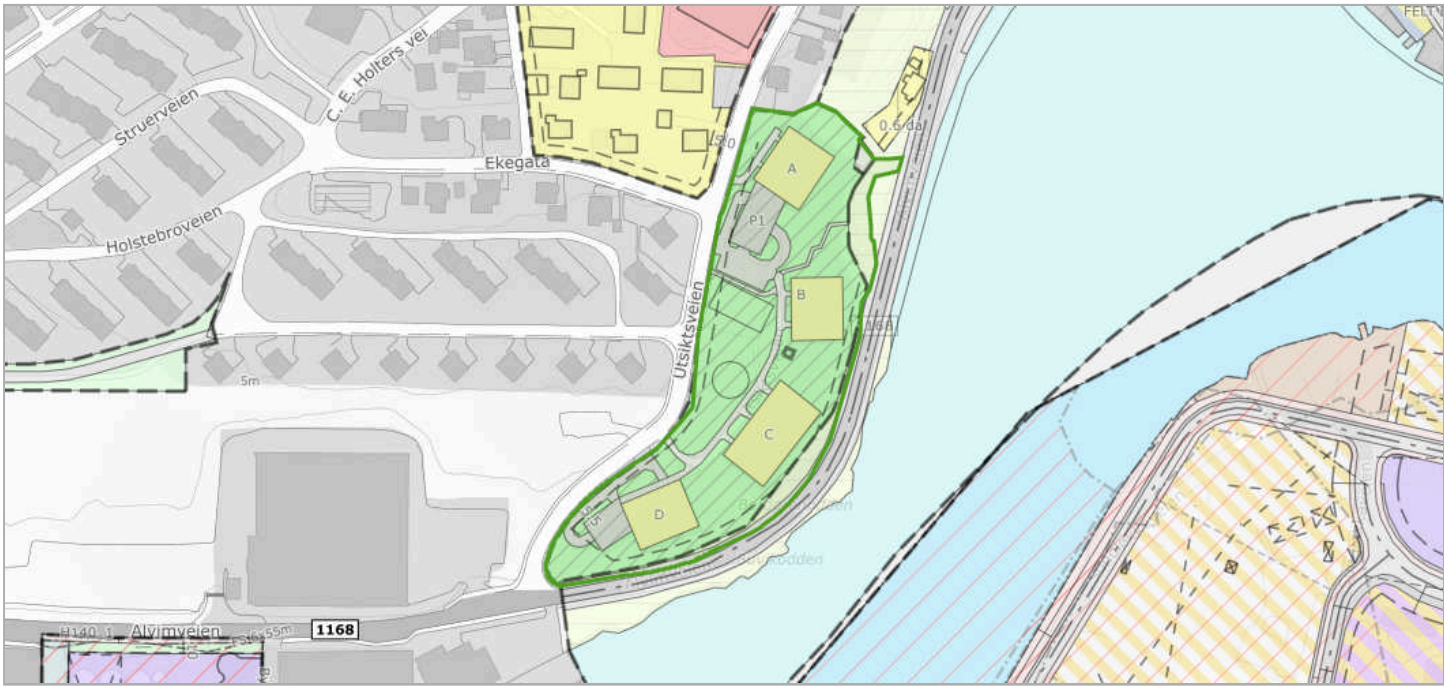


Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
Park
RbFormålOmråde - Fellesområder
Felles gangareal
Felles lekeareal
Fellesareal garasjer
Felles grøntanlegg
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Gang sykkelveg
Gangveg
Parkeringsplass
Havneområde
Skipsled
Havneområde i sjø
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
Offentlig undervisning
RbFormålOmråde - Kombinerte formål
Bolig/kontor
RbFormålOmråde - Spesialområder
Naturvernområde land
RbBevaringOmråde
Bygninger
RbBevaringGrense
RbBevaringgrense
RpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag
Ferdsel
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
Vegetasjonsskjerm
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
Fortau
Gang sykkelveg
Gangveg
Annen veggrunn teknisk
Kai
Kollektivterminal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
Næringsbebyggelse
Kombinert bebyggelse anlegg
Industri lager
RpFareSone
Rasfare
Flomfare
RpSikringSone
Frisikt
RpBestemmelseOmråde
Anlegg / riggområde
RpBestemmelseGrense
RpBestemmelseGrense
RpRegulertHøyde
RpRegulertHøyde
RpSikringGrense
RpSikringGrense
RpFareGrense
RpFareGrense
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Bygg bevares
Byggegrense
Eksisterende bebyggelse
Bebyggelse forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt
Stenging avkjørsel

Planområde

PlanID	Plannavn	Link

22016	Alvimveien og Utsiktsveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22016)
22049	Sandesund	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22049)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(780) Felles grøntareal	-	16
-	(310) Kjørevei	-	2
-	(322) Gangvei	-	2
-	(720) Felles gangareal	-	2
-	(750) Felles lekeareal	-	2
C	(110) Boliger	-	1
A	(110) Boliger	-	1
D	(110) Boliger	-	1
B	(110) Boliger	-	1
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
P2	(770) Felles garasjeanlegg	-	1
P1	(770) Felles garasjeanlegg	-	1
S1	(650) Naturvernområde	-	1

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SANDESUNDOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Generelt
- Fellesbestemmelser
- Kombinert formål
- Boliger
- Spesialområder
- Fellesområder
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 20.06.02

Reguleringsbestemmelsene er datert: **20.08.01**

Revidert: **06.11.01, 04.04.02, 06.05.02**

§ 1 GENERELT

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Området skal reguleres til :

Byggeområder :
- Boliger

Offentlig trafikkområder :
- Kjørevei.
- Parkering
- Gang-/sykkelvei, fortau.
- Annen veigrunn.
- Havneområde, landdelen.
- Havneområde i sjø/vassdrag.
- Skipsled i sjø/vassdrag.

Friområder :
- Park.

Fareområder :
- Trafo.

Spesialområder :
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.
- Frisiktsone ved veg.
- Naturvernområde.
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg.

Fellesområder :
- Felles parkering / adkomstvei.
- Felles avkjørsel.

Kombinerte formål :
- Bolig, kontor.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

a) Parkering/ adkomst — Når ikke annet er nevnt, skal parkeringsdekningen innenfor de enkelte formål, beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter. Parkeringsbehov kan også dekkes på annen tomt angitt i bestemmelsene.

Adkomst skal der det er angitt være som vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av avkjørsel fastlegges i situasjonsplan ved rammesøknad.

b) Nettstasjoner. Nødvendige nettstasjoner kan innpasses der det er hensiktsmessig.

c) Støyskjerming. Nye boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 30 dB(A). Tilsvarende skal utearealer være støyskjermet slik at maksimalt støynivå ikke overskrider 55 dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer.

d) Geoteknikk Geotekniske undersøkelser skal inngå som en del av rammesøknaden for hvert enkelt byggetiltak.

§ 3 OMRÅDER FOR KOMBINERTE FORMÅL

FELT A, B

a) I området kan oppføres bygninger for bolig og kontor med parkering. BYA maks 50%. Ny bebyggelse i felt A skal ikke være sammenhengende men deles opp i 3-4 bygningskropper. Visuelt underordnede sammenkoplinger kan tillates.

b) Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maks gesimshøyde 9 m fra topp grunnmur. Ferdig gulv 1. et. skal ligge mellom kote 3.0 og 3,5. 3. etasje skal være tilbaketrukket min. 2,5m mot elvesiden.

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 15 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).

e) Med rammesøknader skal medfølge utomhusplan som skal vise:
- Plassering av bebyggelse.
- Høyde på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.

FELT C

a) I området kan oppføres bygninger for bolig, kontor og verksted med parkering. BYA maks 60%.

b) Ny bebyggelse skal ikke ha gesimshøyde som overstiger 7m regnet fra gateplan i Strandgata. (2 etasjer + knevegg). 3. etasjeplan kan innredes under skrå takflate.Det kan tillates arker eller opplett i takflaten som til sammen utgjør mindre enn 50% av bygningens lengde.

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 15 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).

e) Parkeringskrav i følge vedtekter som ikke dekkes innenfor formålet kan henvises til Felt P.

FELT E, F, G

a) I områdene kan oppføres bygninger for bolig og kontor.
BYA maks 50%.
Eksisterende bygninger som er markert inngår i planen.

b) Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygninger på en harmonisk måte. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maks gesimshøyde 9 m.

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 15 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A).

e) Parkeringskrav i følge vedtekter som ikke dekkes innenfor formålet kan henvises til felles parkering langs Alvimveien.

f) Med rammesøknader skal medfølge utomhusplan som skal vise:
- Plassering av bebyggelse.
- Høyde på bygningene.
- Avgrensing av tomter og fellesareal.
- Parkeringsløsning.

§ 4 OMRÅDER FOR BOLIGER

FELT H

a) Bygninger som er markert inngår i planen.
BYA max. 35%.
Ved ny bebyggelse skal det legges vekt på å finne løsninger som forsterker og viderefører de bygningsstrukturene og den karakteren som eksisterende bygninger i området representerer.

b) Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer med evt. innredet loft.
Max gesimshøyde er 6 m og max mønehøyde er 9 m.
Underetasje godtas bare der forholdene er spesielt gunstige for dette.(Felt H)

c) Bygningene skal ha saltak med tekking av rød takstein i tegl eller betong.

D) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 15 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

E) Ubebygde tomter skal holdes ryddige og tillates ikke benyttet til utelagring av tilfeldig materiell.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

BEVARINGSOMRÅDER FOR BYGNINGER OG ANLEGG

FELT D

a) Området skal benyttes til kombinert formål for boliger og kontorvirksomhet. Bygningene skal bevares. Bygningene kan moderniseres eller ombygges med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det kan gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriørforandringer skal det foreligge uttalelse fra fylkes-konservatoren.

b) Evt. ny bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maks gesimshøyde 9 m.

c) Ved evt. ny boligbebyggelse skal det opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 15 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

d) Kontorer skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer at innendørs ekvivalent støynivå ikke overstiger 40 dB(A). For boliger 30 dB(A).

FELT M, N

a) Området skal benyttes til boligformål.
Bygningene skal bevares. Bygningene kan moderniseres eller ombygges med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det kan gis tillatelse til oppføring av nybygg eller eksteriørforandringer skal det foreligge uttalelse fra fylkes-konservatoren.

b) Ny bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 ½ etasje
Maks gesimshøyde 3,5 m.

c) Det skal opparbeides egnede uteoppholdsarealer på minst 15 m^2 per bolig. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.

NATURVERNOMRÅDE

S1 : Naturvern.
Skjøtsel skal gjøres skånsomt med tanke på områdets landskapsverdi og økologiske verdi som randsone langs elva samt å bevare et artsrikt planteliv. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

S2 : Kaianlegg, granittmurer og svaberg skal bevares.

S3 : Svaberg skal bevares som en del av elvelandskapet..

FRISIKTSONE

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

ANLEGG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET.

K1 : Området skal benyttes til kommunal pumpestasjon, inkludert adkomst fra Tunebakken. Bygninger skal gis estetisk tilfredsstilende utforming med material- og fargebruk tilpasset omgivelsene.

§ 6 FELLESOMRÅDER

F1. Felles parkering / adkomstvei.
Parkeringsplassen er felles for Felt A, C, D og G.
Dersom framføring av 4-felts E6 nødvendiggjør pilarer innenfor området, må området endres tilsvarende. Parkeringen skal ikke være til hinder for framtidig drift og vedlikehold av bruene.

F2. Felles parkering / adkomstvei.
Parkeringsplassen er felles for Felt A, C, D og G. Område K1 skal ha adkomst over F2.
Dersom framføring av 4-felts E6 nødvendiggjør pilarer innenfor området, må området endres tilsvarende. Parkeringen skal ikke være til hinder for framtidig drift og vedlikehold av bruene.

Felles avkjørsel er felles for Felt C og D

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

VEIER OG PARKERING

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og busslommer og parkering som vist på planforslaget.

SKIPSLED

Skipsleden i Glomma skal til enhver tid holdes åpen for fri ferdsel av båttrafikk. Det tillates ikke innretninger, utfyllinger eller oppankringer som kan redusere fremkommeligheten.

HAVNEOMRÅDE - LANDDELEN

Området skal være åpent for fri offentlig ferdsel.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

PARKER, OF 1 TIL 11

Friområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse. Det skal benyttes stedsegen vegetasjon som normalt hører hjemme i elvelandskapet. Grantrær skal ikke benyttes.

Friområdene skal holdes ryddige. Ingen former for kortsiktig eller langsiktig lagring tillates i disse områdene.

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:
Utsiktsveien 48A, 1722 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 2059, andelsnr. 55 i UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260065

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@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.
