PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

UTSIKTSVEIEN 44B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

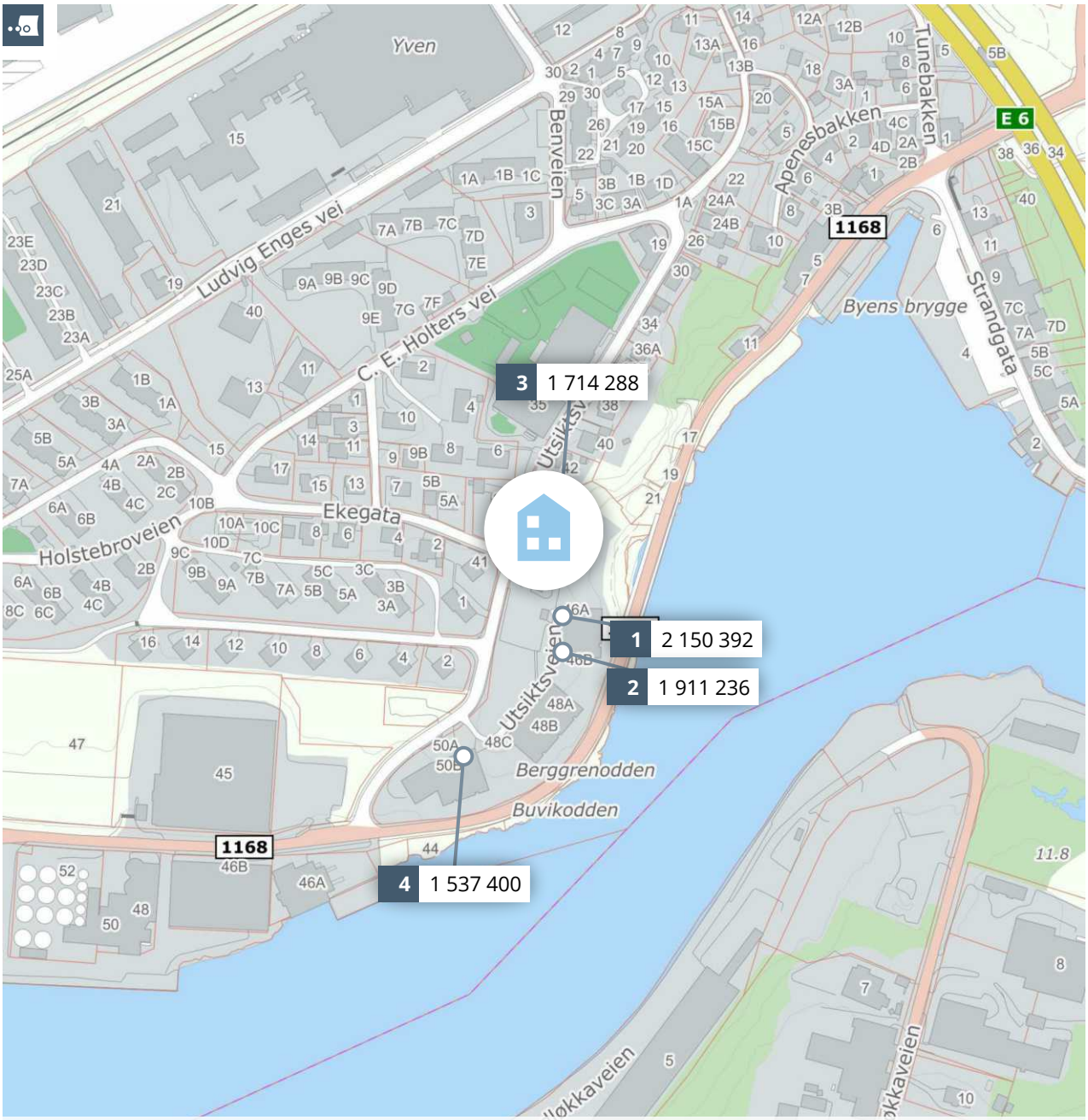
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UTSIKTSVEIEN 44 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 09.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utsiktsveien 44 B, 1722 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

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

Verdivurdert til

1 600 000

311 165	1 911 165	42 470
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	5 773
Formue	11 784
Soverom	1
Etasje	-2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Utsiktsveien 46 A 66 m² 1973 - etg 1 sov	18.10.2024	2 050 000	**1 915 000**	235 392	2 150 392	**32 582**
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**
4 Utsiktsveien 50 A 51 m² 1974 1. etg 1 sov	28.10.2024	1 450 000	**1 310 000**	227 400	1 537 400	**30 145**

Lys og praktisk 2-roms leilighet på 45 kvm i et etablert boligområde med kort vei til barnehage, skoler, dagligvare og kollektivtransport. Fra den romslige balkongen har man flott utsikt mot Glomma. Uteområdet er pent opparbeidet med kupert plen og beplantning, i tillegg til asfaltert adkomst og parkeringsplasser.

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom, samt tilhørende bod (6 kvm). Det er god planløsning med lyse overflater, laminatgulv i oppholdsrom og fliser på bad.

Det følger med garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg.

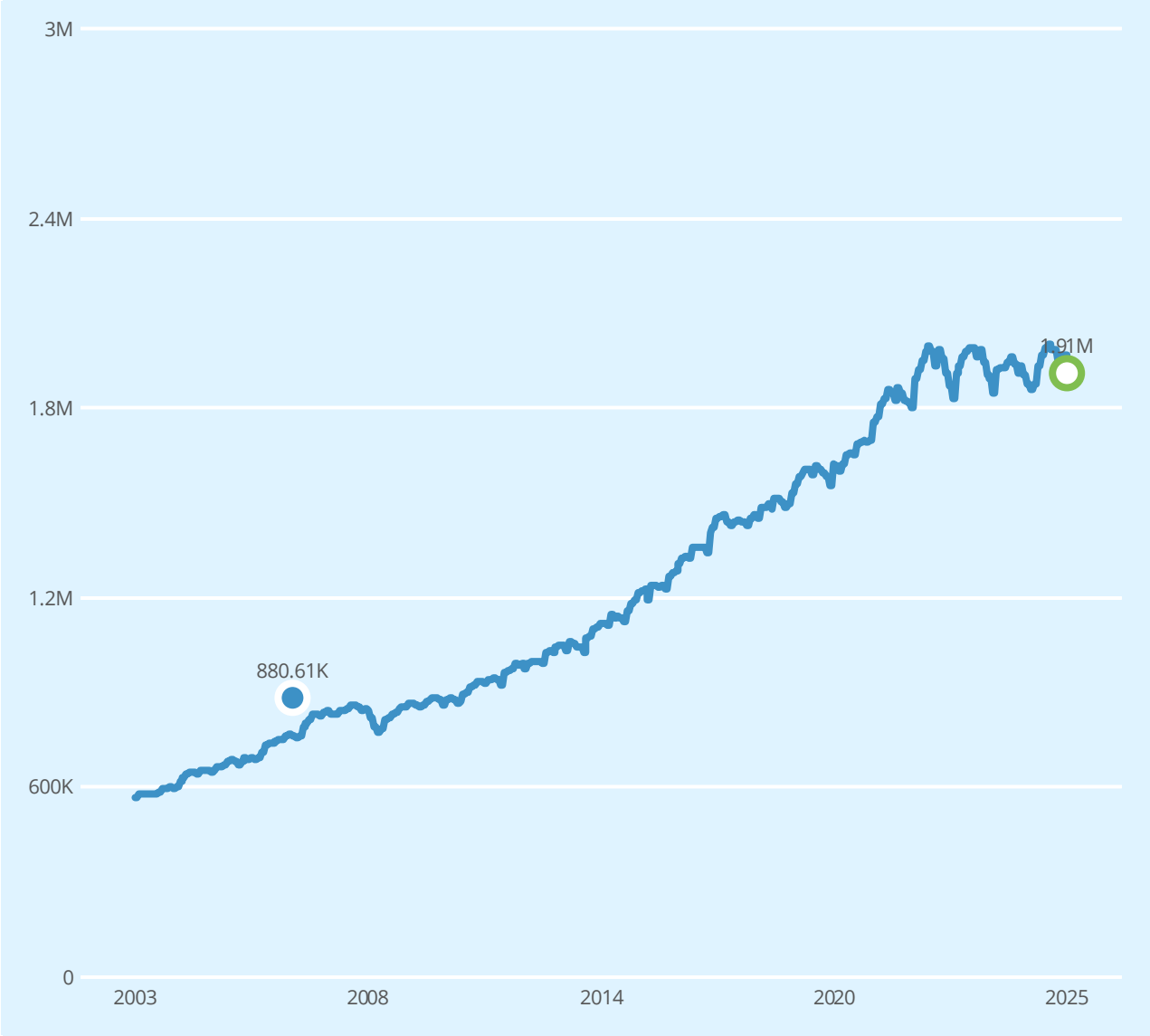
Beliggenheten gir nærhet til både Amfi Borg, Sarpsborg sentrum og gode trenings- og fritidstilbud.

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



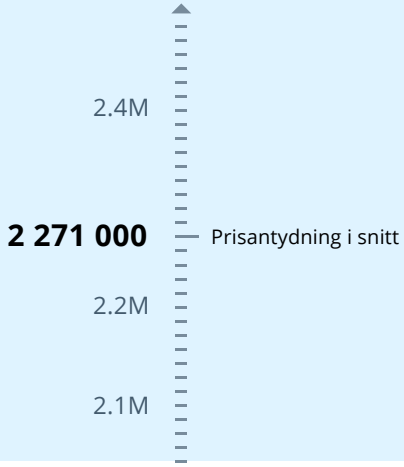
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.02.2010	24.09.2010	17.11.2010	760 000	750 000	130 612	880 612

Leiligheter til salgs i SPIKEREN grunnkrets nå

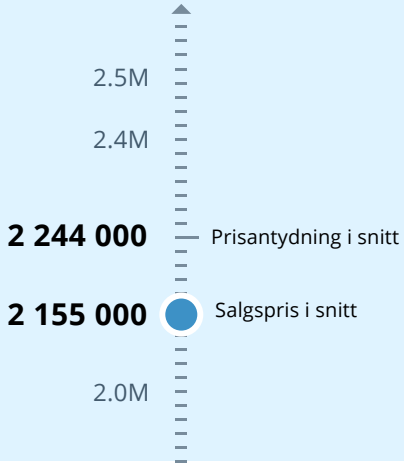
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i SPIKEREN grunnkrets siste 12 mnd

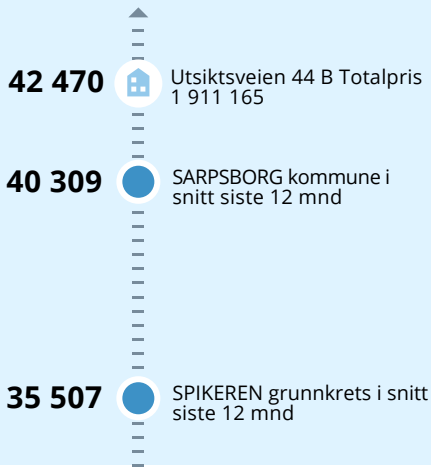
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Utsiktsveien 44 B
1722 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 09/09/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

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

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vedad Kucukalic
Befaringsdato:	17.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

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 2.underetasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som dels fornyet i senere tid, men med ufagmessige detaljer og noe enkel utførelse. Eldre vann- og avløpsrør og eldre el-anlegg. Det kan planlegges fornyinger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner
-Varmekabler på badet

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslukningsapparat plassert på badet.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i sameiet
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ 5,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 4,6m²: våtromsplater, slett hvitmalt, fliser
STUE 21,3m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN 5,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 7,0m²: tapet, slett hvitmalt, laminat

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2023:
-Montert dagens kjøkkeninnredning og fornyet overflater på kjøkken. Utført på egeninnsats.

2024:
-Lagt gulvfliser på badet. Utført på egeninnsats.

2024/25:
-Malt overflater og skiftet gulv i entré, stue og soverom. Utført på egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

5 773 kr i juni 2025.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 2.underetasje	45			13	45	
Bod		6				6
SUM BYGNING	45	6		13	45	6
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.UETASJE: entré, bad, stue, kjøkken, soverom.

BRA-e:

ØVRIG: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,23-2,39 meter.

PARKERING:
-Det ble på befaring fremvist parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og møblert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Vedad Kucukalic, Jostein Mathisen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

09/09/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Våtromsplater på vegger og slett hvitmalt tak.
-Naturlig avtrekk. Tilluft fra tilsvarende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. 2 Vegghengte høyskap
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Det er ikke montert bunnlist og plater går helt til gulv, det er ikke tett rundt gjennomføringer og det er flere sår/merker. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene.
-Innredning har skjevheter og mindre skader.
-Dør i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. I blokker kan dette være utfordrende.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør og fliser virker å være lagt på eldre belegg som har oppbrett ved dør. Dette indikerer at det er 25mm høydeforskjell for topp slukrist til topp membran ved dør.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Hele gulvet faller ikke jevnt mot sluket det det flater ut inn mot sluk. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Eldre sluk uten god mulighet for å kunne se eventuell klemt membran.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
Under baderomsinnredningen er det en åpning i veggen og hullboring fra tilstøtende konstruksjon var ikke nødvendig. Det ble ikke målt for høye verider i trevirket, men det er misfarging og tegn til tidvis kondensdannelse ved stoppekran og rør i dette området.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Det er ikke montert bunnlist og plater går helt til gulv, det er ikke tett rundt gjennomføringer og det er flere sår/merker. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Sluket har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter

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

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har sår/merker, utett gjæring på benk og manglende fuge mot vegg. Risiko for fuktskader er til stede og stedvis har det svellet på fronter.
-Synlige skjevheter kommer av ufagmessig utført montering.
-Gulvet har svelling og skader ved skjøter. Vannsøl og vasking med mye vann er ofte årsak.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom er av varierende alder hvor det er gjort noe enkel oppussing i senere tid.

Merknader:
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Knirk og fjæring i gulv kommer ofte av ujevnt undergulv.
-Stedvis løs tapet kommer som ofte av aldersslitasje og ufagmessig utførelse.
-Det mangler lister stedvis ved dører og overganger.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i plastkarmer, merket med årstall 2010. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og produksjonsår 1975.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:
-Noe vedlikehold kan påregnes for eldre inngangsdør som har slitasje.
-Beslag under balkongdør har avflassing som vil føre til rust og redusert motstandsdyktighet mot vann.

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

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

-Stabil konstruksjon
-Forskriftsmessig utformet rekkverk

Merknader:
-Det er ikke godt fall på hele gulvet ved måling med laser. Vann skal ledes bort og dette er spesielt viktig hvis deler av underliggende konstruksjon utgjør tak over underliggende bolig.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1973

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

-Stoppekran er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

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.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornying av badene og kjøkken er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Sentral, felles forsyning av varmtvann i bygningen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Naturlig avtrekk fra badet.

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. I blokker kan dette være utfordrende.
-Overnevnte forhold kan gi tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Fuktskader kan oppstå over tid.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2009

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap fra byggeår og hovedsakelig skrusikringer fra byggeår med unntak av 3 kurser som har automatsikringer. 11 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 17.mars 2009
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Kursfortegnelse samsvarer ikke med antall sikringer.
-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.
-Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget. Alder på deler av anlegget tilsier at fornyinger kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

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

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligblokk. Datert 05.05.1976.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Det er ikke montert bunnlist og plater går helt til gulv, det er ikke tett rundt gjennomføringer og det er flere sår/merker. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. -Innredning har skjevheter og mindre skader. -Dør i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. I blokker kan dette være utfordrende.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Hele gulvet faller ikke jevnt mot sluket det det flater ut inn mot sluk. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har sår/merker, utett gjæring på benk og manglende fuge mot vegg. Risiko for fuktskader er til stede og stedvis har det svellet på fronter. -Synlige skjevheter kommer av ufagmessig utført montering. -Gulvet har svelling og skader ved skjøter. Vannsøl og vasking med mye vann er ofte årsak. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
3.1	Andre rom
	-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende -Knirk og fjæring i gulv kommer ofte av ujevnt undergulv. -Stedvis løs tapet kommer som ofte av aldersslitasje og ufagmessig utførelse. -Det mangler lister stedvis ved dører og overganger.
4.1	Vinduer og ytterdører
	-Noe vedlikehold kan påregnes for eldre inngangsdør som har slitasje. -Beslag under balkongdør har avflassing som vil føre til rust og redusert motstandsdyktighet mot vann.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det er ikke godt fall på hele gulvet ved måling med laser. Vann skal ledes bort og dette er spesielt viktig hvis deler av underliggende konstruksjon utgjør tak over underliggende bolig.
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. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornying av badene og kjøkken er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
6.3	Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. I blokker kan dette være utfordrende.
-Overnevnte forhold kan gi tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Fuktskader kan oppstå over tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Det er ikke montert bunnlist og plater går helt til gulv, det er ikke tett rundt gjennomføringer og det er flere sår/merker. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Sluket har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250127

Selger 1 navn
Vedad Kucukalic

Gateadresse
Utsiktsveien 44B

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1722

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250127

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250127

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250127

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250127

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

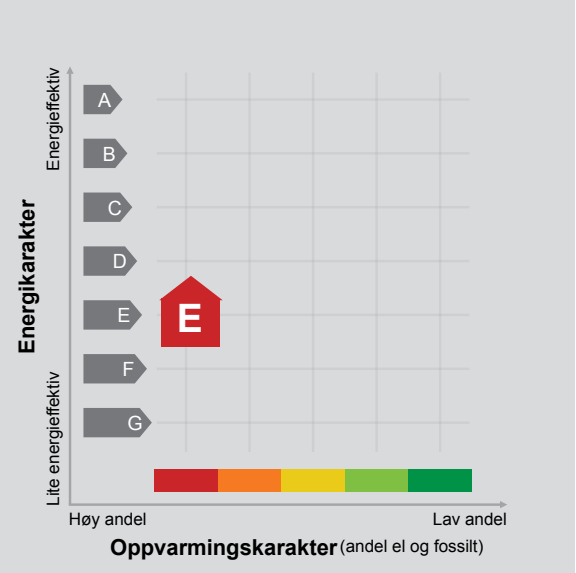
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vedad Kucukalic	974ded0e53c6e88a92cf0a6c20886c167278cc59	03.09.2025 07:36:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250127

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Utsiktsveien 44B
Postnummer	1722
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2059
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	371297
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2025-165983
Dato	09.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Boligopplysninger:

Utsiktsveien Borettslag		V³r ref.:	66/17
Utsiktsveien 44 B		Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG		Eiere:	Vedad Kucukalic
Organisasjonsnr:	948 517 604	Andelsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 773

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 475
	Felleskostnader - 1	3 528
	Avdrag	340
Tilleggsytelser:	TV/Bredb³nd	430

Det er IKKE innfnrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	311 165	Gjeld siste ³rsoppg.:	211 811
Klient ajourf. l³n:	40 500 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	27 493 699

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 15160174800, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 17.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 17.06.2025: 40 500 000

Andel av saldo: 311 165

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	211 811	Andre inntekter:	690
Annen formue:	11 784	Utgifter:	12 257		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	40 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1973		
G³rds/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

		Fnrste innflytting:	01.04.1974	SSBnr:	U0202
Etasje:	2. U	Oppvarmingstype:	Strnm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Boligopplysninger:

Utsiktsveien Borettslag	V³ r ref.:	66/17
Utsiktsveien 44 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	Vedad Kucukalic
Organisasjonsnr: 948 517 604		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Utsiktsveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Mandag 22.01.2024 kl. 18:00

Alvimhaugen skole, SFO

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 Valg av nytt medlem til valgkomitéen fram til ordinær generalforsamling 2024

15.01.2024

Utsiktsveien Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Valg av nytt medlem til valgkomitéen fram til ordinær generalforsamling 2024

Generalforsamlingen 2023 valgt følgende personer til valgkomité i Utsiktsveien borettslag:

Mats-André Buraas og Edgar Hurthi. I tillegg velger styret et medlem som ikke er på valg det året.

Tirsdag 9. januar 2024 ble styret informert om at Edgar Hurthi har valgt å trekke seg fra valgkomitéen. Styret har tatt dette til etterretning. På grunn av dette, og at borettslaget på generalforsamlingen 2023 vedtok instrukser for valgkomitéen, må det derfor velges et nytt medlem til valgkomitéen fram til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag til vedtak: Erna Dulovic velges til medlem i valgkomitéen fram til ordinær generalforsamling 2024.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2024 i Utsiktsveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Utsiktsveien Borettslag mandag 22.01.2024 kl. 18:00 - Alvimhaugen skole, SFO.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Robert Nordli

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Monica Holmen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12 + 1 som kom før sak 2
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 13 + 1 før sak 2

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 2

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Askerød og Erna Dulovic

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Valg av nytt medlem til valgkomitéen fram til ordinær generalforsamling 2024

Generalforsamlingen 2023 valgte følgende personer til valgkomité i Utsiktsveien borettslag:

Mats-André Buraas og Edgar Hurthi. I tillegg velger styret et medlem som ikke er på valg det året.

Tirsdag 9. januar 2024 ble styret informert om at Edgar Hurthi har valgt å trekke seg fra valgkomitéen. Styret har tatt dette til etterretning. På grunn av dette, og at borettslaget på generalforsamlingen 2023 vedtok instrukser for valgkomitéen, må det derfor velges et nytt medlem til valgkomitéen fram til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:

Valgt ble: Erna Dulovic

Vara: Ziba Amind

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 22.01.24

Robert Nordli, møteleder (sign.)

Sissel M. Askerød, protokollvitne (sign.)

Erna Dulovic, protokollvitne (sign.)

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
Forretningsfrerhonorar		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/bredb³ nd		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 strm, 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 ³rsresultat					
Overfrt 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 Styreleder	Monica Holmen Styremedlem	Arne Konrad Askerød Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 238 123	1 520 773
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	1 066 097	539 635
Avdrag l³ n	-783 204	-822 285
¡ rets endring av disponible midler	282 893	-282 650
Disponible midler	1 521 016	1 238 123

Omlŋpsmidler	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 ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnjrte 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 hnjyere enn den balansefnjrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12137665490
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2043
Opprinnelig l³ nebelnjp:	33 300 000
L³ nesaldo 01.01:	28 276 904
Avdrag i perioden:	783 204
L³ nesaldo 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). Bokfnjrt verdi p³ 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

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.)

Utsiktsveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 på Alvimhaugen skole, SFO, Utsiktsveien 35, Sarpsborg

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra andelseier - Forslag til endring av ordensregelene punkt 4
- 4.2 Sak fra andelseier - Takoverbygg (carport) i bakken
- 4.3 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene punkt 1 (1)
- 4.4 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene punkt 8

5 Godtgjøring til styret

- 5.1 Styrehonorar
- 5.2 Honorar til styremedlemmer for annet arbeid enn styrearbeid.

6 Valg

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

08.04.2024

Utsiktsveien Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Forslag til endring av ordensregelene punkt 4

Innkommet sak fra andelseier Linda Johansen - andel nr. 52:

Dagens pkt.: 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. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. **Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.**

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse.

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.

Foreslås endret til: 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 riktig 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 fjerning 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.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av ordensreglene pkt 4 vedtas.

4.2 Sak fra andelseier - Takoverbygg (carport) i bakken

Innkommet sak fra andelseier Linda Abrahamsen – andel nr. 31:

Som vi vet så er det ufremkommelig i deler av vinteren med mye snø da varmekabler ikke er tilstrekkelig fra garasje U44. og ønsker derfor å fremme et forslag til takoverbygg (carport) i bakken.

Grunnet min helse så har jeg behov for å ha tilgang til min bil når det måtte gjelde. I vinter så var det flere som ikke kom seg til jobb, skole, barnehage mm.

Grunnet klimaet så vil det bli mer nedbør vinterstid i årene fremover.

Jeg har hentet et prisoverslag for denne jobben som videresendes dere.

Personlig synes jeg prisen var noe stiv, men dette var bare et anbud.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet saken, og mener at dette ikke er formålstjenlig i forhold til pris/nytte. I tillegg vil de som bor i Utsiktsveien 44 med balkong mot øst/sør miste noe av sin utsikt. Dette vil også mest sannsynlig være et søknadspliktig tiltak til kommunen. I tillegg vil dette kreve et låneopptak som igjen vil medføre økning i felleskostnadene.

Borettslaget står dessuten foran et stort rørprosjekt som også vil medføre økning i felleskostnadene.

Da dette ikke er å anse som et generelt vedlikehold, kreves det dessuten 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av ovennevnte mener styret at dette tiltaket ikke bør godkjennes.

4.3 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene punkt 1 (1)

Styret foreslår at parkeringsbestemmelsenes pkt. 1(1) endres som følger

Dagens bestemmelse: 1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

> (1) Borettslaget har p.t. 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. 4 plasser er dessuten reservert til elbil-lading (nærmest blokk 46).
>
> (2) Borettslagets parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Foreslås endret til: 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) Borettslaget parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Forslag til vedtak: **Forslag til endring av parkeringsbestemmelsene 1 (1) vedtas.**

4.4 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene punkt 8

Dagens bestemmelser: 8. Elbillading (punktet gjelder fra 1. juni 2021)

(1) Borettslaget har 4 tildelte plasser for å lade elbil eller hybrid på den store fellesparkeringen.

(2) De som ønsker å kunne benytte seg av lading, må ta kontakt med Ladeklar som vil ordne dette.

(3) For å sikre at alle har mulighet til å lade, innføres det en maks tid på 6 timer pr. ladestasjon.

(4) Alle tekniske henvendelser må rettes til operatør av ladeanlegget Ladeklar på tlf. 902 58 099.

Foreslås endret til: 8. Elbillading

(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 foregå andre steder i borettslaget enn på felles ladeanlegg.

Forslag til vedtak: **Foreslått endring av parkeringsbestemmelsene punkt 8 vedtas.**

5. Godtgjøring til styret

5.1 Styrehonorar

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

5.2 Honorar til styremedlemmer for annet arbeid enn styrearbeid.

I brev fra SOBBL i 2021 henstilte de alle styrer i borettslag til å forberede ett vedtak til generalforsamlingen dersom de planlegger å utbetale lønn for annet enn styrearbeid til medlemmer i styret og deres nærstående.

På ordinær generalforsamling 2021 la styret frem ett forslag om at Mats-André Buraas og Harald Kringstad fikk utbetalt lønn for ekstraarbeid i borettslaget. Her skulle det egentlig ikke vært presisert navn, og styret tar derfor opp saken på nytt i år for å rette opp vedtaket gjort i 2021.

Forslag til vedtak: Medlemmer av styret og deres nærstående får utbetalt lønn for arbeid som normalt sett ikke ansees som en del av sitt virke

som styremedlem. Styret foreslår en timelønnsats på kr 275 gjeldende fra 1. mai 2024.

Dette kommer i tillegg til allerede vedtatt sats for Mats-André Buraas på kr 400 pr gang for flagging på utvalgte offentlige helligdager.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Robert Nordli (gj.valg)

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Monica Holmen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Monica Holmen (gj.valg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Marte Westlund (gj.valg) og Vidar Havdahl (gj.valg)

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegater (2) 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 2024 i Utsiktsveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Utsiktsveien Borettslag for 2023

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
Varamedlem, Marte Josefine Westlund
Varamedlem, Vidar Havdahl

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Garasjedekket

Det ble oppdaget gassblemmer i garasjedekket vårt ved inspeksjon i 2022. Etter flere forsøk på å ordne opp i problemene, ble det endelig sommeren 2023 fullført. Dette var en reklamasjonssak som ikke belastet borettslaget økonomisk.

Rørproblematikk

Styret jobbet høsten 2023 sammen med OBOS Prosjekt på total våtromsrehabilitering. Konklusjonen etter å mottatt flere tilbud og gått gjennom disse var at borettslaget ikke kunne ta på seg en slik rehabilitering kostnadsmessig. Styret valgte derfor å legge til side prosjektet om total våtromsrehabilitering.

Januar 2024 gikk styret i samarbeid med teknisk på SOBBL for å se på mulighetene for å strømpetrekke rørene i borettslaget. Dette vil jobbes videre med i 2024.

I tillegg har det i vinter vært problemer med frostskader på rør som styret har måtte ta tak i fortløpende for å unngå følgeskader.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Nytt callinganlegg

Etter stadige tilbakemeldinger på Defigo om at det ikke virket for flere av våre beboere, valgte styret i august og innhente nytt tilbud på callinganlegg i borettslaget.

Comsafe, Vision Security og Storm Elektro leverte tilbud og styret valgte tilslutt Comsafe som installerte nytt callinganlegg høsten 2023. Det virker nå som både beboere og styret er fornøyd med det nye systemet.

Henvendelser fra beboere

Styret har behandlet mange henvendelser fra beboere gjennom arbeidsåret på e-post, sms og telefon. I tillegg til henvendelser via Facebook.

Styret prøver å svare alle, men vil nok en gang poengtere at det er styrets leder som skal kontaktes ved henvendelser.

Vedlikehold av utearealer

Øby Hage og Grønt sa opp avtalen med borettslaget på vedlikehold av grøntarealer høsten 2023. Styret gikk derfor ut for å innhente tilbud på ny leverandør. Dessverre viste det seg vanskelig å få inn tilbud, og innen fristen vi hadde satt oss hadde det kun kommet inn ett tilbud.

Styret valgte å gå for dette tilbudet og siden 1. oktober 2023 har Langvik Landbruk vedlikeholdt våre utearealer.

Dette samarbeidet har fungert fint i vinter med mye snø. Her har også styret bidratt med å måke og strø foran inngangene.

Elbillading

Borettslaget byttet høsten 2023 avtale med Elaway. Fra at beboerne betalte en fast sum pr kwH betaler beboerne nå en fast månedssum og spotpris på strømmen de trenger for å lade. Styret valgte også å ta i bruk alle 7 laderne og det virker per dags dato som at dette holder i forhold til antallet elbiler i borettslaget.

Styret vil likevel minne om ordensreglene våre som sier at man maks skal stå der i 6 timer.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørproblematikk

Som nevnt så har styret inngått en avtale med teknisk avdeling på SOBBL om rådgiving for å hente inn løsninger og priser for rehabilitering av rør i borettslaget, samt vurdering av varmtvannsberedere og stoppekraner.

Dette vil styret fortsette å jobbe med frem mot sommeren 2024.

Brannvern

I januar 2024 hadde vår nye samarbeidspartner på brannvern Brannkontroll Norge en brannvernsrunde i borettslaget. Styret vil gi skryt til dere beboere for å tatt de godt i mot. Brannslukningsapparat og røykvarslere ble byttet der det var nødvendig og styret er fornøyd med kontrollen.

I tillegg hadde Brannkontroll Norge en runde i fellesarealene hvor det ble påpekt noen punkter vi må utbedre. Dette vil styret ta tak i fremover og legge inn i vedlikeholdsplanen for de neste årene.

Helt til slutt vil styret nevne at til tross for at borettslaget er aldrende, har vi ett godt vedlikeholdt borettslag. Men ber beboerne om å holde bodområdene blant annet ryddig og si fra til styret om det er noe som bør tas tak i

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 09.02.2024

Resultatregnskap for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 540 752	4 324 680	4 541 000	5 092 000
Innkrevde kostnader finans		2 149 452	1 802 424	2 149 300	2 388 000
Innkrevde andre kostnader	1	625 116	592 572	625 000	556 000
Andre inntekter	2	13 668	700	0	0
Sum inntekter		7 328 988	6 720 376	7 315 300	8 036 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	111 306	139 664	145 600	128 000
Styrehonorar	4	170 000	155 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		39 656	41 521	42 500	47 150
Revisjonshonorar	5	8 875	8 750	9 000	9 000
Forretningsfrerhonorar		230 994	230 994	231 000	231 000
Vaktmester		160 000	188 332	198 000	200 000
Renhold		213 715	207 590	200 000	220 000
Drift og vedlikehold	6	1 508 406	1 074 903	725 000	660 000
TV/bredb³ nd		525 850	585 108	625 000	556 000
Forsikringer		418 860	361 812	414 000	450 000
Kommunale avgifter		1 240 966	972 658	1 087 000	1 539 000
Eiendomsskatt		427 864	427 864	428 000	428 000
Kostnader strm, energi		389 951	512 322	545 000	470 000
Andre driftskostnader	7	75 135	125 943	71 500	62 000
Sum kostnader		5 521 577	5 032 462	4 891 600	5 170 150
Driftsresultat		1 807 411	1 687 914	2 423 700	2 865 850
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		39 484	36 089	0	0
Renteinntekter		34 939	16 676	0	0
Rentekostnader		1 342 198	744 593	1 294 600	1 609 000
Sum finansielle poster		-1 267 775	-691 828	-1 294 600	-1 609 000
Resultat		539 635	996 086	1 129 100	1 256 850
Disponering av ³rsresultat					
Overfrt til/fra opptjent egenkapital		539 635	996 086	0	0

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	16 614 000	16 614 000
Sum anleggsmidler		16 614 000	16 614 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		17 979	77 752
Andre fordringer	9	732 183	741 992
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 013 775	1 352 463
Konto for skattetrekk-bundne midler		6 307	8 396
Sum omløpsmidler		1 770 244	2 180 603
SUM EIENDELER		18 384 244	18 794 603

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 300	11 300
Opptjent egenkapital		-15 922 080	-16 461 716
Sum egenkapital	10, 11	-15 910 780	-16 450 416
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	28 276 904	29 099 189
Borettsinnskudd	13	5 486 000	5 486 000
Sum langsiktig gjeld		33 762 904	34 585 189
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 756
Leverandørgjeld		495 940	622 461
Skyldig off. myndigheter		11 596	14 619
På lønte renter		12 667	3 030
Annen kortsiktig gjeld	14	11 919	14 964
Sum kortsiktig gjeld		532 121	659 830
Sum gjeld		34 295 024	35 245 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 384 244	18 794 603

Utsiktsveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Robert Nordli Styreleder	Per Kristian Langvik Styremedlem	Monica Holmen Styremedlem

Arne Konrad Askerød
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊrt over forventet ŋkonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	1 520 773	1 538 070
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	539 635	996 086
Avdrag l³ n	-822 285	-1 013 383
¡ rets endring av disponible midler	-282 650	-17 297
Disponible midler	1 238 123	1 520 773

Omlŋpsmidler	1 770 244	2 180 603
Kortsiktig gjeld	-532 121	-659 830
Disponible midler	1 238 123	1 520 773

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2023	2022
3606 Kabel-TV	625 116	592 572
Sum	625 116	592 572

Note 2 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	13 668	700
Sum	13 668	700

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

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	99 387	123 700
5010 Overtid	0	1 000
5020 Feriepenger	0	8 334
5092 Feriepenger	11 919	6 630
Sum	111 306	139 664

Borettslaget har en ansatt i deltidsstilling i tillegg til at det utbetales for vaktmestertjenester etter timelister. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon(OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	806 184	1 008 487
6603 Vedlikehold uteområde	699 510	56 416
6605 Drift ladestasjoner	2 712	0
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	1 508 406	1 074 903

Vedlikehold bygning gjelder utbedring deler av fasade, omgjøring nedløp, arbeid i forbindelse med tette rør, leie porttelefon, bistand fra OBOS Prosjekt AS, radonmåling, samt diverse annet forefallende vedlikeholdsarbeid.
Vedlikehold uteområde gjelder hovedsaklig drenering. I tillegg kommer arbeid med beskjæring av busker samt annet forefallende arbeid.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av mŋtelokaler	0	2 500
6490 Leie Container	9 045	18 245
6550 Driftsmateriell	15 364	45 246
6720 Honorar for ŋkon.og jur.bistan	750	0
6800 Kontorrekvisita	0	570
6810 Data/EDB-kostnad	4 440	3 150
6860 Kurs og konferanser	1 000	0
6900 Telefon	0	1 990
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 002	3 164
7400 Kontingent- fradragsberettiget	8 439	8 422
7700 Styre- og bedriftsfors. mŋter	3 217	1 138
7710 Generalforsamling/ª rsmŋte	2 918	2 128
7770 Bank og kortgebyr	3 529	9 101
7771 Diverse purregebyr og renter	1 338	1 501
7790 Andre driftskostnader	24 093	28 763
7875 Tap pª felleskostnader	0	25
Sum	75 135	125 943

Konto 7790 bestª r av kontingent Huseiernes Landsforbund, gavekort til utlodning pª dugnad, servering generalforsamling, gebyr sŋknad Sarpsborg kommune, julebelysning, abb. boligstyret.no samt andre mindre anskaffelser.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet ª r	1973
Kostpris	16 614 000

Tomt innª r i kostprisen. Tomten har Gnr. 1, Bnr. 2059. Kjŋpt i 1972.

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbª nd mm.	732 183	741 992
Sum	732 183	741 992

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-16 450 416	-17 446 502
¡ rets resultat	539 635	996 086
Egenkapital 31.12.	-15 910 780	-16 450 416

Note 11 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefnjrte 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 hnjyere enn den balansefnjrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNjre positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12137665490
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2043
Opprinnelig l³ nebelnjp:	33 300 000
L³ nesaldo 01.01:	29 099 189
Avdrag i perioden:	822 285
L³ nesaldo 31.12:	28 276 904

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	305 453	3 054 530
	9	291 124	2 620 116
	18	281 443	5 065 974
	9	252 108	2 268 972
	20	238 650	4 773 000
	22	228 969	5 037 318
	5	222 385	1 111 925
	20	217 254	4 345 080

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfnjrt verdi p³ 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

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	11 919	14 964
Sum	11 919	14 964

Resultat og balanse med noter for Utsiktsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsiktsveien Borettslag

Styreleder	Robert Nordli (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Arne Konrad Askerød (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Per Kristian Langvik (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Monica Holmen (sign.)	12.03.2024

Til generalforsamlingen i
Utsiktsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Utsiktsveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 539 635. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 14. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

MESTER BERG
Byggmester AS

Vedlegg sak 4.2

Utsiktsveien Borettslag
Utsiktsveien 46
1722 Sarpsborg

Borgenhaugen 04.03.2024
Vår ref: Lars Ivar Berg
Deres ref: Linda Abrahamsen

PRISOVERSLAG PÅ TAKOVERBYGG (CARPORT)

Jeg viser til forespørsel på arbeider som omfatter oppføring av et takoverbygg i bakken ned til garasjeanlegget. Bygges etter samme prinsipp som en carport.

Takoverbygg:

Søyler og dragere bygges med limtre av impregnerte materialer. Vi har beregnet 4 stk 115x115 mm søyler i «innersving» og 6 stk 115x115 mm søyler i «ytteresving».
Videre bruker vi 8 stk 115x266 mm dragere som bæring for taksperrer av 48x250 mm limtre (S-bjelke) på c/c 60 cm.

Takformen bygges som 5 kjegleformede partier som igjen oppleves at taket svinger slik som vegen under. I samme helling som bakken.

Taket bygges i en høyde som gjør at alle biler som kommer inn garasjeport kan kjøre under her.
Som undertak benyttes 21x120 mm underpanel og som taktekking benyttes ATP Mono PM takbelegg. Taktekking utføres at taktekkerfirma.
Vann fra tak ledes i takrenne og ut på bakken.

Det som er et større usikkerhetspunkt, er grunnforhold. Vi har forsøkt å stikke noe i bakken uten å finne fjell.
Derfor må det regnes med at vi må inn med gravemaskin og grave hull til etablering av fundamenter til søyler. Derfor er denne summen noe usikker.

Prisoverslag samlet – inklusive mva.

Tegning, søknad (arkitekt)	kr 25 000,-
Tømrer og trematerialer	kr 275 000,-
Spiler på lengste vegg	kr 15 000,-
Taktekker og takpapp	kr 55 000,-
Graving til 10 stk fundamenter	kr 25 000,-
10 stk fundamenter og betong	kr 15 000,-
Totalsum tilbud, inklusive mva	**kr 410 000,-**

MESTER BERG BYGGMESTER AS
Reveveien 1
1739 Borgenhaugen
telefon +47 948 45 773
e-post lars@mesterberg.no
internett www.mesterberg.no
Org. nr. 924 489 219 MVA

MESTER BERG
Byggmester AS

Håper prisoverslag er av interesse og er det noen spørsmål er det bare å kontakte meg på telefon 948 45 773 eller e-post lars@mesterberg.no.

Prisoverslaget er å regne som et grovt overslag og endinger vil kunne regnes med når prosjektet er tegnet og godkjent i Sarpsborg Kommune.

Vi kan bistå med alt fra tegning/søknad til ansvar og utførelse av alle arbeider.

Prisen er gyldig i 30 dager.

Med hilsen
Mester Berg Byggmester AS

Lars Ivar Berg
Byggmester / Byggingeniør

Valgkomitéens innstilling

Valgkomitéen har hatt to møter og innstiller på følgende kandidater:

Robert Nordli som styerleder

Monica Holmen som styremedlem

Marte Westlund og Vidar Havdahl som varamedlemer

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsiktsveien Borettslag torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Alvimhaugen skole, SFO, Utsiktsveien 35, 1725 Sarpsborg.

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: 28, 29 fra og med sak 3, 28 fra og med sak 6.3
Antall fullmakter: 5
Antall stemmeberettigede: 33, 34 fra og med sak 3, 33 fra og med sak 6.3

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

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Linda Johansen og Vidar Havdahl.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Forslag til endring av ordensregelene punkt 4

Innkommet sak fra andelseier Linda Johansen - andel nr. 52:

Dagens pkt.: 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. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. **Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.**

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse.

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.

Foreslås endret til: 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 riktig 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 fjerning 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.

Vedtak:
Forslag til endring av ordensreglene pkt 4 ble vedtatt. (enstemmig)

4.2 Sak fra andelseier - Takoverbygg (carport) i bakken

Innkommet sak fra andelseier Linda Abrahamsen – andel nr. 31:

Som vi vet så er det ufremkommelig i deler av vinteren med mye snø da varmekabler ikke er tilstrekkelig fra garasje U44. og ønsker derfor å fremme et forslag til takoverbygg (carport) i bakken.

Grunnet min helse så har jeg behov for å ha tilgang til min bil når det måtte gjelde. I vinter så var det flere som ikke kom seg til jobb, skole, barnehage mm.

Grunnet klimaet så vil det bli mer nedbør vinterstid i årene fremover.

Jeg har hentet et prisoverslag for denne jobben som videresendes dere.

Personlig synes jeg prisen var noe stiv, men dette var bare et anbud.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet saken, og mener at dette ikke er formålstjenlig i forhold til pris/nytte. I tillegg vil de som bor i Utsiktsveien 44 med balkong mot øst/sør miste noe av sin utsikt. Dette vil også mest sannsynlig være et søknadspliktig tiltak til kommunen. I tillegg vil dette kreve et låneopptak som igjen vil medføre økning i felleskostnadene.

Borettslaget står dessuten foran et stort rørprosjekt som også vil medføre økning i felleskostnadene.

Da dette ikke er å anse som et generelt vedlikehold, kreves det dessuten 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslag om takoverbygg (carport) i bakken ble ikke vedtatt. (vedtatt mot 1 stemme)

4.3 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene punkt 1 (1)

Styret foreslår at parkeringsbestemmelsenes pkt. 1(1) endres som følger

Dagens bestemmelse: 1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

> (1) Borettslaget har p.t. 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.
> 4 plasser er dessuten reservert til elbil-lading (nærmest blokk 46).
>
> (2) Borettslagets parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Foreslås endret til: 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) Borettslaget parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Vedtak:
Forslag til endring av parkeringsbestemmelsene 1 (1) ble vedtatt. (enstemmig)

4.4 Sak fra styret - Endring av parkeringsbestemmelsene punkt 8

Dagens bestemmelser: 8. Elbillading (punktet gjelder fra 1. juni 2021)

(1) Borettslaget har 4 tildelte plasser for å lade elbil eller hybrid på den store fellesparkeringen.

(2) De som ønsker å kunne benytte seg av lading, må ta kontakt med Ladeklar som vil ordne dette.

(3) For å sikre at alle har mulighet til å lade, innføres det en maks tid på 6 timer pr. ladestasjon.

(4) Alle tekniske henvendelser må rettes til operatør av ladeanlegget Ladeklar på tlf. 902 58 099.

Foreslås endret til: 8. Elbillading

(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 foregå andre steder i borettslaget enn på felles ladeanlegg.

Vedtak:

Forslag om endring av parkeringsbestemmelsene punkt 8 ble vedtatt. (enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

5.1 Styrehonorar

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag 1: Kr. 125.000 til intern fordeling i styret. I tillegg kommer kr. 60.000 som styreleder allerede er blitt innvilget/har fått utbetalt.

Vedtak:

Som foreslått.

5.2 Honorar til styremedlemmer for annet arbeid enn styrearbeid.

I brev fra SOBBL i 2021 henstilte de alle styrer i borettslag til å forberede ett vedtak til generalforsamlingen dersom de planlegger å utbetale lønn for annet enn styrearbeid til medlemmer i styret og deres nærstående.

På ordinær generalforsamling 2021 la styret frem ett forslag om at Mats-André Buraas og Harald Kringstad fikk utbetalt lønn for ekstraarbeid i borettslaget. Her skulle det egentlig ikke vært presisert navn, og styret tar derfor opp saken på nytt i år for å rette opp vedtaket gjort i 2021.

Vedtak:

Medlemmer av styret og deres nærstående får utbetalt lønn for arbeid som normalt sett ikke ansees som en del av sitt virke som styremedlem. Dette arbeidet honoreres med en

timelønnsats på kr 275,- gjeldende fra 1. mai 2024.

Dette kommer i tillegg til allerede vedtatt sats for Mats-André Buraas på kr 400 pr gang for flagging på utvalgte offentlige helligdager. (enstemmig)

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Robert Nordli (gj.valg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Robert Nordli. Robert Nordli innvilges styrehonorar på kr. 72.000,- pr. år. Honoraret utbetales i månedlige rater.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Monica Holmen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Monica Holmen (gj.valg).

Andre forslag: Morten Jelsnes.

Vedtak:

Valgt ble: Monica Holmen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Marte Westlund (gj.valg) og Vidar Havdahl (gj.valg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Marte Westlund og Vidar Havdahl.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Mats-André R. Burås og Ziba Amindarolzarby med Veronica Charlene H. Sjøberg som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Mats-André R. Burås og Ziba Amindarolzarby med Veronica Charlene H. Sjøberg som varamedlem.

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

Vedtak:

Valgt ble: Robert Nordli og Monica Holmen med Arne Konrad Askerød og Per Kristian Langvik som varadelegater.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 18.04.2024

Robert Nordli, møteleder (sign.)

Linda Johansen, protokollvitne (sign.)

Vidar Havdahl, protokollvitne (sign.)

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.

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).

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.

(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.

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 44B	U0202	1/2059	52	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KUCUKALIC VEDAD 220263*****	Eiendomsrett 1/1	UTSIKTSVEIEN 44B 1722 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Utsiktsveien 44 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	371297		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1976

1: Bygning 371297: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 15.06.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2528
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2528
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	26

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1976	15.06.1976
Endre bygningsdata	03.02.2022	03.02.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	345	0	345	0	0	0
H02	4	433	0	433	0	0	0
H01	6	533	0	533	0	0	0
U01	4	580	0	580	0	0	0

U02	4	370	0	370	0	0	0
U03	4	267	0	267	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)

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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2059	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiktsveien 44B, 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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 593 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Kulturmiljø_13 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 105 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_flomsoner_10 **KPFare** Flomfare

Delareal	2 416 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	152 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	271 m^2
KPHensynsonenavn	H320_flomsoner_200
KPFare	Flomfare

Delareal	2 386 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	267 m^2
KPHensynsonenavn	H320_flomsoner_50
KPFare	Flomfare

Delareal	13 716 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	12 631 m^2
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal	29 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	1 637 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet flom
KPFare	Flomfare

Delareal	15 641 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	1 825 m^2
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	269 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

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 678 m^2 **Formål** Gangvei

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

Id	22049
Navn	Sandesund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1237/2249.pdf
Delarealer	**Delareal** 347 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 085 m^2 **Formål** Naturvernområde **Feltnavn** S1

Utsiktsveien 44B

Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	1 min 0.1 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 437 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	7 min 4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	9 min 4.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alvimhaugen skole Linje 136	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	3 min 0.3 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	15 min 1.3 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 80 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim	7 min
Rema 1000 Borg	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	11 min
Vitusapotek Borg	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	5 min

SPORT

Alvimhaugen skole	2 min
Sandesundsveien skole	17 min
InterPadel Sarpsborg	11 min
SATS Sarpsborg	23 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

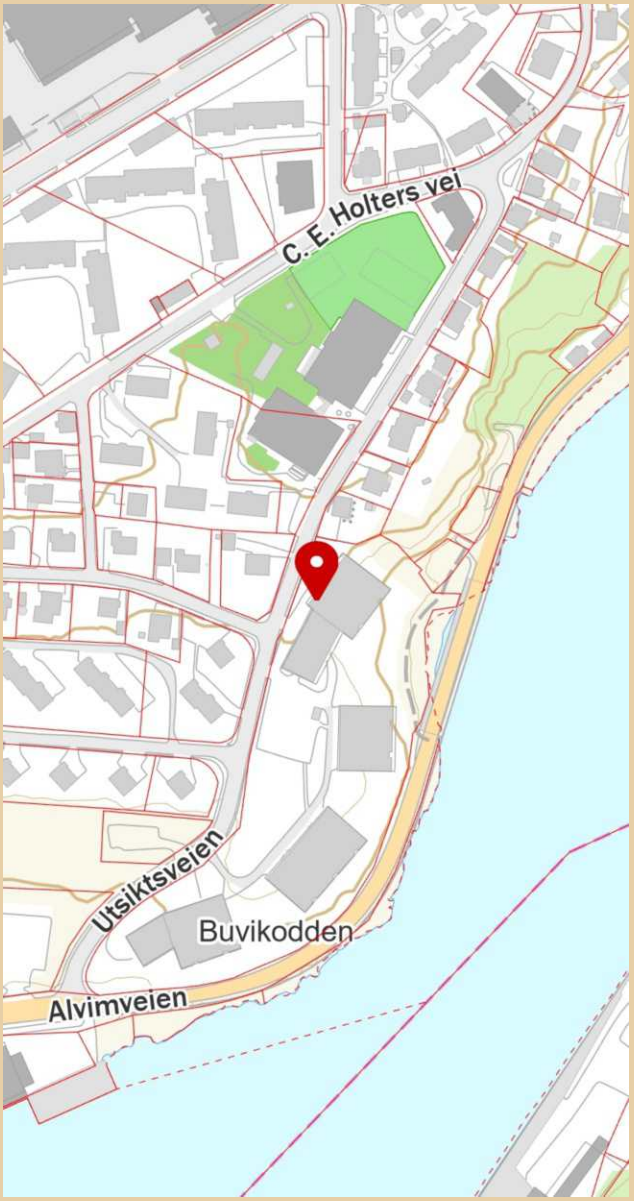
Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

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 2025

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 44B, 1722 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 2059, andelsnr. 17 i UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250127

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
