Tilstandsrapport

Leilighet
Utsiktsveien 48 A, 1722 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 2059
Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1427 **Eiendomsverdi ref nr:** LK1430

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Leilighet i 2 under etasje i Utsiktsveien i Sarpsborg kommune.

Bolig blokk med støpte fundamenter på antatt faste masser.
Det er støpte gulv i kjelleren. Ringmur, samt bærende yttervegger og delevegger mellom fellesarealer og vegger mellom leilighetene er oppført i betongkonstruksjon.
Yttervegger mot balkong og ved vinduer i stue er oppført med bindingsverk og stående kledning. Utvendige fasader er hovedsakelig kledd med fasadeplater

Påkostninger:
1994- Utskifting av varmtvannbredere
1997-Installert nytt callinganlegg
2000-Installert automatiske portåpnere på garasjeanlegget
2010-Rehabilitering av fasader, balkonger, vinduer og dører
2019-Rehabilitering av garasjeanlegget ferdigstilt Juni 2019
2022-Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling å videreføre dagens tilbud fra Telenor, med komplett 100, men med oppgradert tv boks. Komplett 100 innebærer T-we med 100 poeng til valgfritt innhold og 100 mbps internett. Styret vil forhandle videre om den endelige prisen.
- Nytt baderom i 2024.

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i all hovedsak med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

Ytterdør med malt karm og dørblad, kikke hul og calling anlegg med fjern åpner til hoved dør.
Balkongdør i pvc byttet ut i 2010 med 2 lags isolerglass.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

9,5 kvm balkong bygget i betong og rekkverk med stål og glass
Eier informerer at det er lagt nytt plast dekke i 2026

INNVENDIG Gå til side

Det er lagt laminat gulver i leiligheten av nyere dato, gulvet på soverommet ble lagt nytt i 2023.

Slett malte vegger og tak.
Overflater pusset opp i 2023

Støpt plate på mark er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Det ble foretatt målinger på :
Stue/kjøkken med ca 12 mm avvik gjennom rommet.
Soverommet med 9 mm avvik gjennom hele rommet.
Avvik er innfor kravene i rapporten.

Eier opplyser om at det ble utført radon målinger i 2023 med lave verdier, nærmere undersøkelser anbefales da dette ikke er dokumentert.

Nyere heltre malte en speils dører dører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom bygget med storformat flis og gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, samt skap over vaskemaskin, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet er bygget nytt i 2024 av eier og hans far som har våtroms godkjenning, begge er rørleggere og utførelsen av membran og støp er dokumentert med bilder/ faktura og sjekklister/ks.
Eier har selv utført flis arbeidene.
Storformat flis på vegg og slett mat himling.
Gulv med nedsenk i nedfall sonen og stor format flis.
Det ble målt ca 20 mm fall i nedsenk.
Det er levert bilde dokumentasjon av smurt membran på gulv og vegger.
Sluket ble inspisert og det ble påvist synlig membran inder klemring.
Innredningene på badet er tilnærmet nye og uten feil og mangler..
Det er felles avtrekks ventilasjon for borettslaget fra baderommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen ca fra 2015, med hvite nymalte fronter i 2025 og benkeplater av laminat foliert i 2025 med fliser mellom under og overskap. Det er nedfelt kjøkkenvask benkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved i innredningen til kjøl/fryseskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp og oppvaskmaskin.

Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.

Beskrivelse av eiendommen

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken hette over komfyr med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Byttet ut alle rør med rør i rør 2024.
Rør i rør inspisert i vann skap.
Det er kurs fortegnelse og sprut plate i rørskap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppe kran er plassert i rør skap.
Eier er selv rørlegger og har utført dette selv.

Vestfold rørfornying har tredd inn strømpe i de gamle rørene for hele borettslaget nå nylig.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvanns bereder fra 1994

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

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

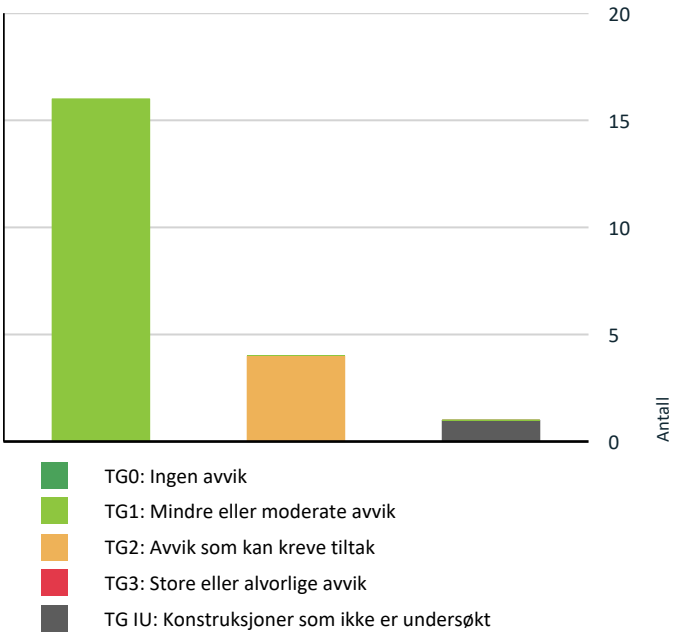
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1975

Kommentar
Opplysninger fra ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i all hovedsak med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

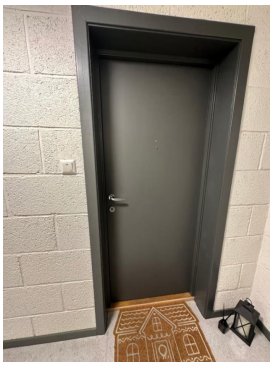
Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør med malt karm og dørblad, kikke hul og calling anlegg med fjern åpner til hoved dør.
Balkongdør i pvc byttet ut i 2010 med 2 lags isolerglass.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
9,5 kvm bygget i betong og rekkverk med stål og glass
Eier informerer at det er lagt nytt plast dekke i 2026



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er lagt laminat gulver i leiligheten av nyere dato, gulvet på soverommet ble lagt nytt i 2023.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Slett malte vegger og tak.
Overflater pusset opp i 2023

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Det ble foretatt målinger på :
Stue/kjøkken med ca 12 mm avvik gjennom rommet.
Soverommet med 9 mm avvik gjennom hele rommet.
Avvik er innfor kravene i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ble utført målinger i 2023 med lave verdier, nærmere undersøkelser anbefales da dette ikke er dokumentert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere heltre malte en speils dører dører.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom bygget med storformat flis og gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, samt skap over vaskemaskin, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet er bygget nytt i 2024 av eier og hans far som har våtroms godkjenning, begge er rørleggere og utførelsen av membran og støp er dokumentert med bilder/ faktura og sjekklister/ks.
Eier har selv utført flis arbeidene.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Storformat flis på vegg og slett mat himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med nedsenk i nedfall sonen og stor format flis.
Det ble målt ca 20 mm fall i nedsenk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring dersom flere fliser løsner eller det oppstår skader.
Konsekvensen av bom under fliser er økt risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til behov for re-liming og fuging.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er levert bilde dokumentasjon av smurt membran på gulv og vegger.
Sluket ble inspisert og det ble påvist synlig membran inder klemring.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er tilnærmet nye og uten feil og mangler..

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er felles avtrekks ventilasjon for borettslaget fra baderommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader på badet og tilstøtende rom.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen ca fra 2015, med hvite nymalte fronter i 2025 og benkeplater av laminat foliert i 2025 med fliser mellom under og overskap. Det er nedfelt kjøkkenvask benkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved i innredningen til kjøl/fryseskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp og oppvaskmaskin.

Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblemer i boligen.



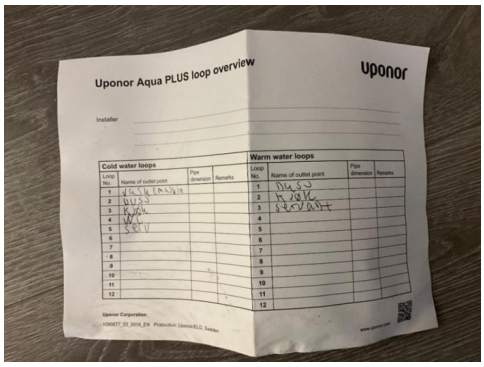
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Byttet ut alle rør med rør i rør 2024.
Rør i rør inspisert i vann skap.
Det er kurs fortegnelse og sprut plate i rørskap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppe kran er plassert i rør skap.
Eier er selv rørlegger og har utført dette selv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Vestfold rørfornying har tredd inn strømpe i de gamle rørene for hele borettslaget nå nylig.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvanns bereder fra 1994

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.
Det anbefales å få anlegget kontrollert og dokumentert av registrert elektroinstallatør.

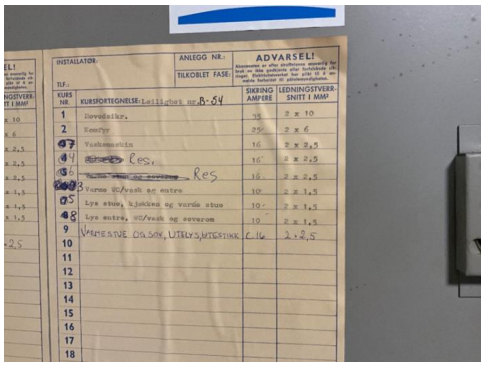
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke fremkommer ved en forenklet visuell kontroll. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader.
  Det anbefales å få anlegget kontrollert og dokumentert av registrert elektroinstallatør.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke fremkommer ved en forenklet visuell kontroll. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

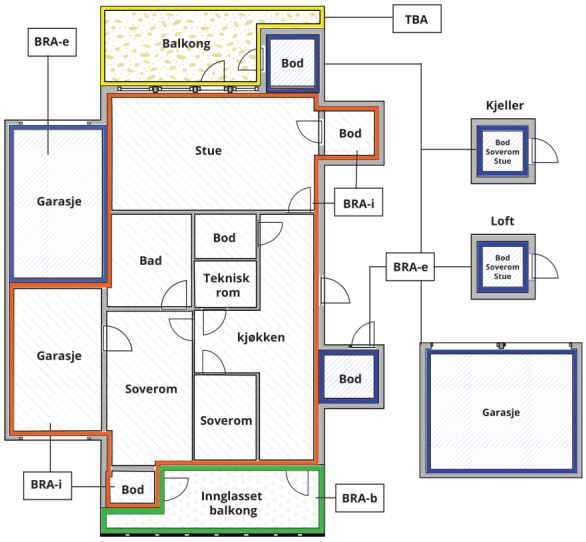
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	65	5		70	
SUM	**65**	**5**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Kristjan Freyr Sigurdarson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2059		0	15640.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utsiktsveien 48 A

Hjemmelshaver
Utsiktsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0202/UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG	948517604	U0202		Sigurdarson Kristjan Freyr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd		Andel fellesgjeld	
54	48 000	*05.05.1976*	335 778	*27.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utsiktsveien borettslag har beliggenhet i et eldre, etablert boligområde på Alvim, ca 2 km fra Sarpsborg sentrum. Alvimhaugen barneskole, barnehage og nærbutikk ligger i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser. Kort avstand til Amfi Borg.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg som gjeldende.

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget. Tomten er dels opparbeidet med grøntarealer som gressplen og prydbusker. Stor asfaltert parkeringsplass, og asfalterte trafikkarealer og gangveier mellom blokkene. Ellers er det naturtomt med skogsbunn og fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Utsiktsveien 48 A, 1722 SARPSBORG

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsiktsveien 48 A	Utsiktsveien 48 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

8. September 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år, 11 måneder og 18 dager

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Sigurdarson, Kristjan Freyr

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad Vann & Varme AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet noen sikringer under arbeider med bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygg Elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Jeg byttet alt av rør i leilighet. Det ble utført rørfornying i alle avløps rør i 20205

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Har blitt innstalert en luft-luft varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad Vann & Varme AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56603135

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kristjan Freyr Sigurdarson	**2026-08-26**

Identification

Kristjan Freyr Sigurdarson

Signicat

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

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948517604 Andelsnr.: 54

UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 26.08.2026 kl. 11.50

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/980311-1/200
11.09.2023 10:58

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
SIGURDARSON KRISTJAN FREYR
F.NR: [illegible] IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/980312-1/200
11.09.2023 10:58

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK [illegible]
PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/499567-1/200 -
06.05.2025 12:47

*** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/504375-1/200 - 07.05.2025 09:14

*** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20068-1/201 20.11.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3105 Gnr.: 1 Bnr.: 2059 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Utsiktsveien 44 A
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 44 B
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 46 A
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 46 B
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 48 A
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 48 B
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 48 C
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 50 A
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG
Postkrets:	1722 SARPSBORG

Gateadresse:	Utsiktsveien 50 B
Gatenr:	18400
Kommune:	SARPSBORG

Postkrets: 1722 SARPSBORG
Registreringsenhet:
Statens Kartverk
Oppdatert per:26.08.2026 kl. 11.50

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/409-1/3 14.02.1974	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG ORG.NR: 948 517 604

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1985/1131-1/3 12.04.1985	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 5 486 000 Panthaver: SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG LØPENR: 1415880 **
1985/1131-2/3 12.04.1985	PRIORITETSBESTEMMELSE PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER)TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER

1995/3303-1/3 04.05.1995	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/3302-1
1998/3510-1/3 15.05.1998	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/3509-1
2010/611858-1/200 17.08.2010	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2010/580013-1
2025/467973-1/200 29.04.2025 07:33	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 43 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1904/900097-2/3 04.10.1904	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3105 GNR: 1 BNR: 2028 (Opprinnelig fr bnr 2057 som er sammenføyd til bnr 2028)
1956/294-2/3 23.02.1956	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3105 GNR: 1 BNR: 2329
1975/910301-1/3 30.12.1975	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr 1 bnr 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163,

	2366, 2395, 2396, 2397 og 2398
2020/1314447-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0105 GNR: 1 BNR: 2059
2024/692724-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3003 GNR: 1 BNR: 2059

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240221
Vår referanse: 3599497/25056747
Bestilling: C3 2024-10-04 (5) 40

Dato
04.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1131	3	12.4.1985	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	2059	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/1131/3
Uthentet 2024-10-04 09:30

DAGBOKFØRT

12. APR 85 01131

SORENSKRIVEREN I SARPSBORG B. 100

4. 18/5. 18

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

UTSIKTSVEIEN *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig de fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

tilsammen kr. 5.486.000.-

Kronerfemmillionerfirehundreåttisekstusen o/oo

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseiere skal betale til borettslaget i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av 15. 10. 74 / 30.6.78

For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

g.nr. 1 br.nr. 2059, Utsiktsveien 44-46-48-50

(eiendommens navn, gate- veinr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Sarpsborg *kommune* Sarpsborg

tinglysingsdistrikt.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter byggelån og senere de faste lån som er nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen. Den skal også kunne ha prioritet etter nødvendige lån til gjennomføring av tiltak vedtatt i samsvar med § 46 annet ledd i lov om borettslag.

Forannevnte representant for andelseierne har fullmakt til å endre obligasjonens pålydende og til å vike prioritet innenfor rammen av foregående ledd.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

Sarpsborg *den* 30. mai 1983

Utsiktsveien *Borettslag*

Ivar Risholm. Gunn Finstad

Vi/jeg bekrefter at ovennevnte styremedlemmer *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.*

Knut Brandstorp, f. 19.8.30
Høysand, 1745 Skjeberg

Ivar Berg, f. 15.4.16
Ringgt. 28, 1700 Sarpsborg

Denne pantobligasjon skal være prioritert etter byggelåns-obligasjon som er tinglyst i henhold til konverterings-tilsagn fra Husbanken og senere for den pantobligasjon som måtte bli tinglyst til Husbanken.

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 637 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet flom
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 825 m^2
	KPHensynsonenavn	H210_Veg
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	15 641 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	269 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

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

Delareal	4 011 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	271 m^2
KPHensynsonenavn	H320_flomsoner_200
KPFare	Flomfare

Delareal	4 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Kulturmiljø_13
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal	12 630 m^2
Arealbruk	Grønnstruktur,Nåværende

Delareal	152 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

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

Delareal	105 m^2
KPHensynsonenavn	H320_flomsoner_10
KPFare	Flomfare

Delareal	593 m^2
Arealbruk	Uteoppholdsarealer,Nåværende

Delareal	30 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Delareal	267 m^2
KPHensynsonenavn	H320_flomsoner_50
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/1092/22016%20Bestemmelser%2C%20datert%2028.06.1973.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 872 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 961 m^2 **Formål** Kjørevei

	Delareal	288 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Feltnavn	P2
	Delareal	678 m^2
	Formål	Gangvei
	Delareal	593 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	677 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	D
	Delareal	1 025 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	C
	Delareal	684 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B
	Delareal	122 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	743 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	A
	Delareal	461 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Feltnavn	P1
Id	22049	
Navn	Sandesund	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1237/22049%20Bestemmelser%2C%20datert%2020.08.2001%2C%20revidert%2006.05.2002.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 085 m^2
	Formål	Naturvernområde
	Feltnavn	S1
	Delareal	347 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/2059		
Utskriftsdato	26.08.2026	**Antall datasett**	52

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

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

13 Berørte datasett

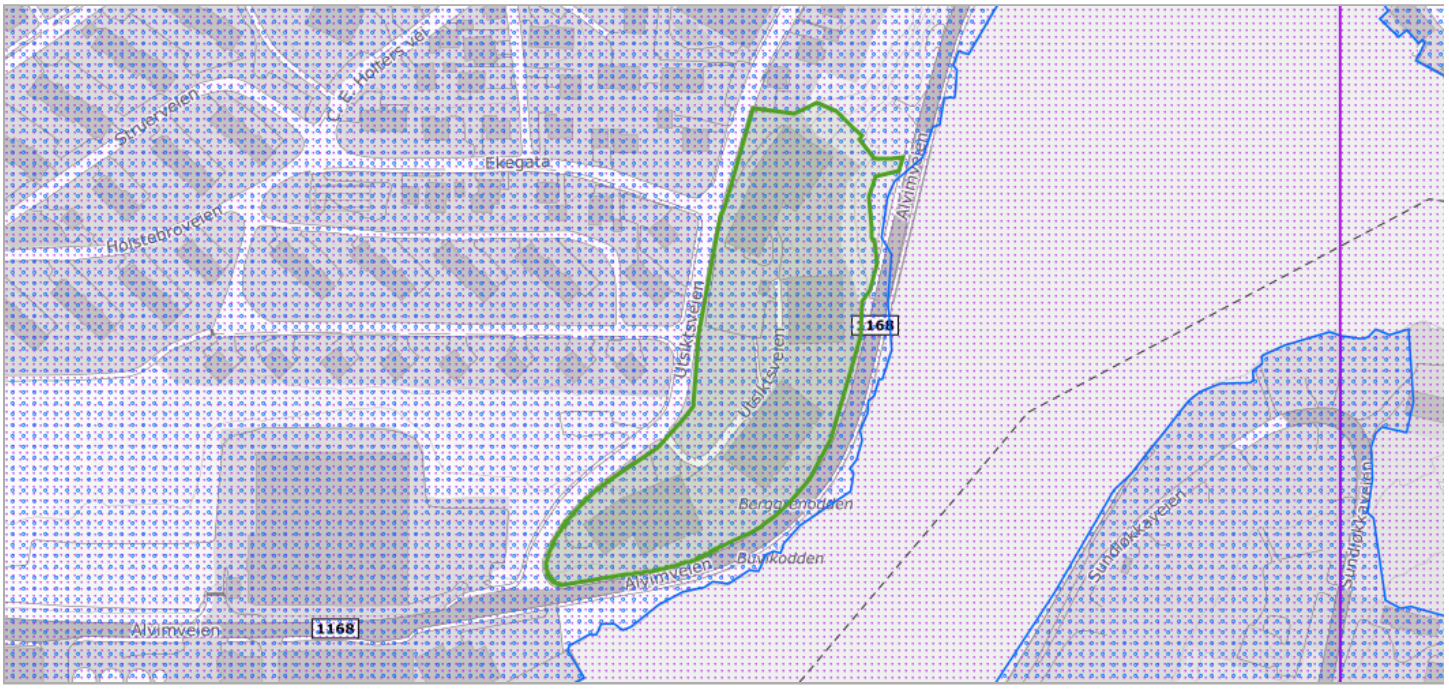
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- VA-LEDNINGER
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- FLOMSONER (NVE)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

39 Sjekkede, ikke berørte datasett

- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

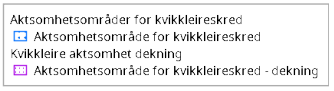
Kilde	NVE	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

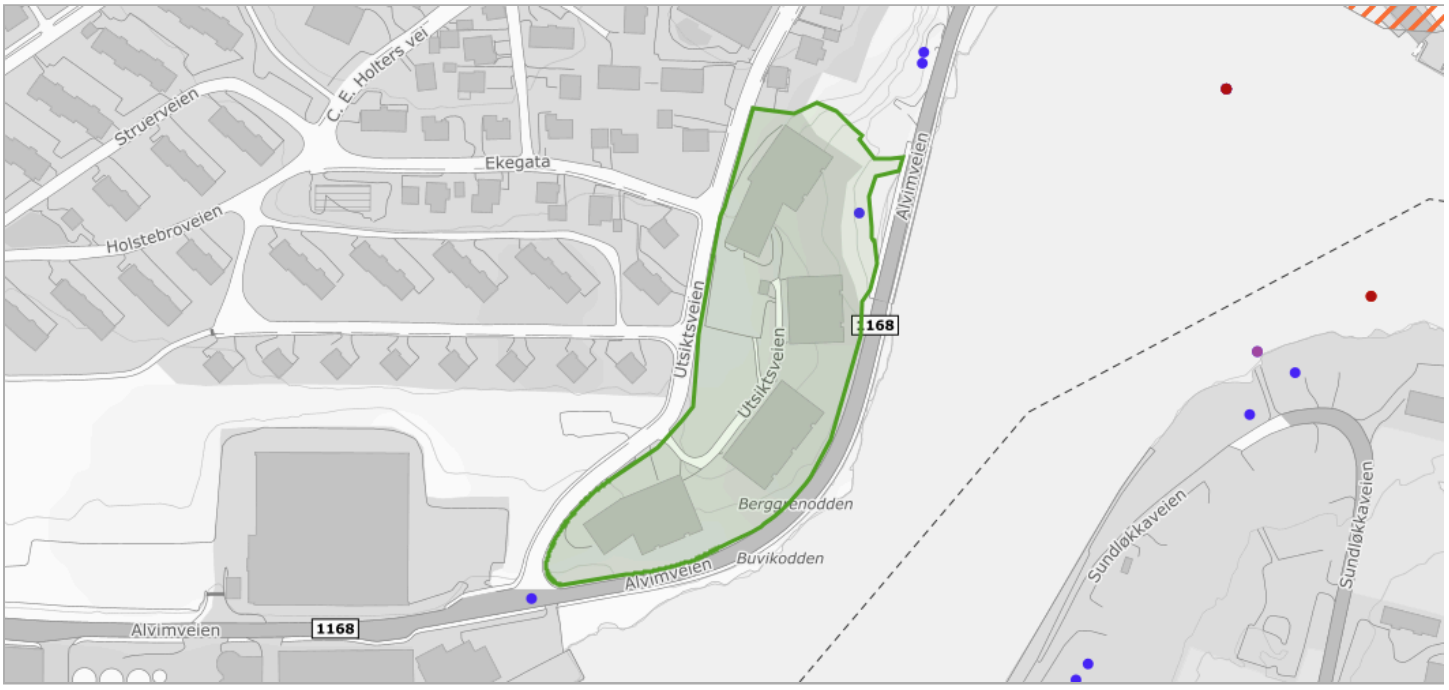
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

Tegnforklaring



ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

Tegnforklaring

Fremmede arter - punkt
- Fremmede arter - punkt

Spesielt hensynskrevende arter - punkt
- Spesielt hensynskrevende arter - punkt

Truede arter - punkt
- Kritisk truet (CR)
- Sterk truet (EN)

Truede arter - område
- Sårbar (VU)

Verdsatte arter - punkt
- Svært stor verdi
- Stor verdi
- Noe verdi

Verdsatte arter - område
- Stor verdi

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	11.089271_59.270659_100327	kjempebjørnekjeks	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.089271_59.270659_100327)

FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

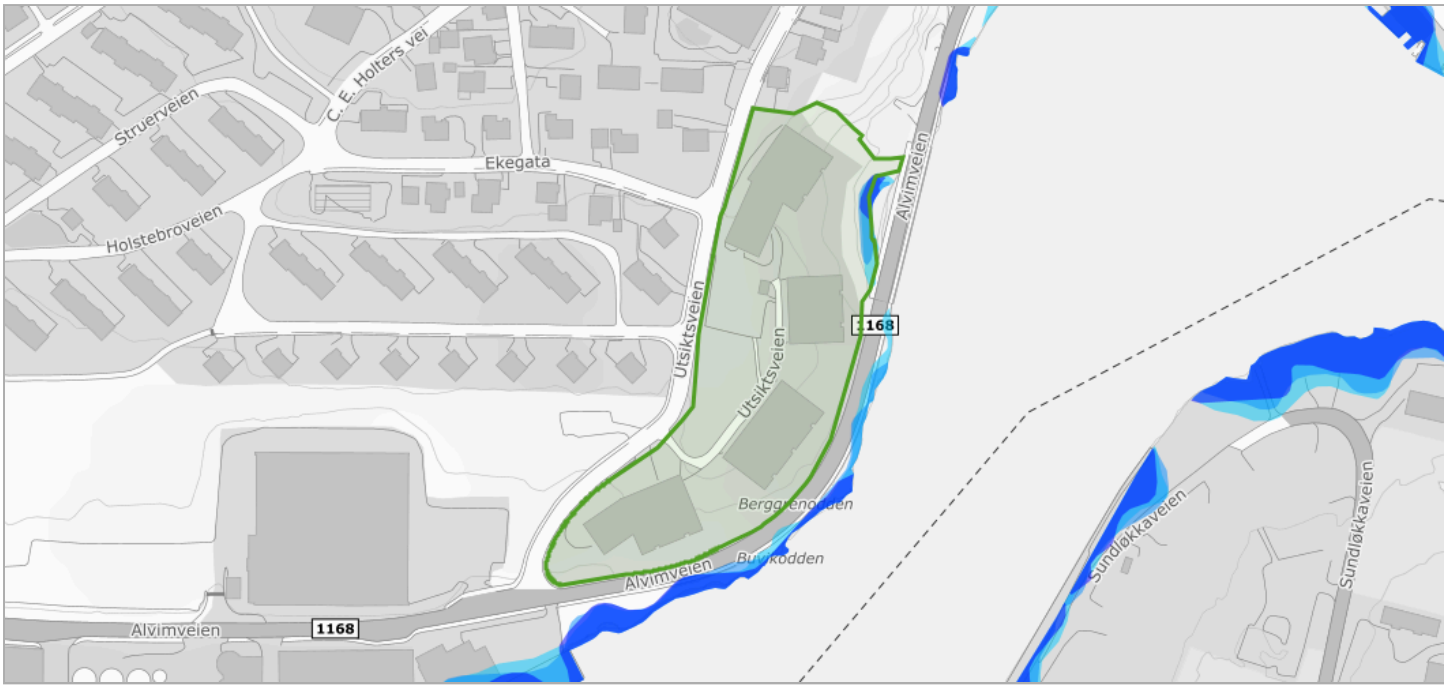
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Flom aktsomhetsområder' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget viser på oversiktsnivå hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

FLOMSONER (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Flomsoner' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-års flommene.

Tegnforklaring

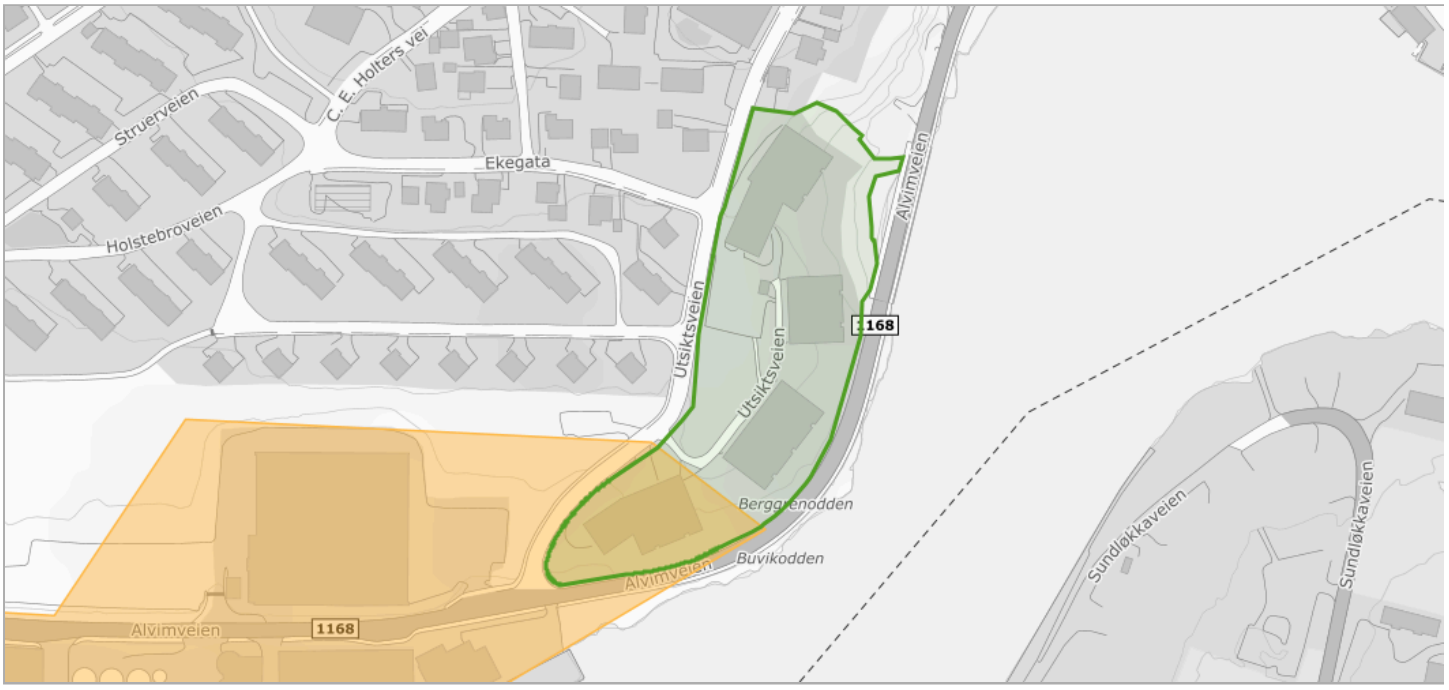
Flomsone
- 200-årsflom
- 50-årsflom
- 10-årsflom

Objekter

Gjentaksinterval
10
200
50

FORURENSET GRUNN (SK)

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

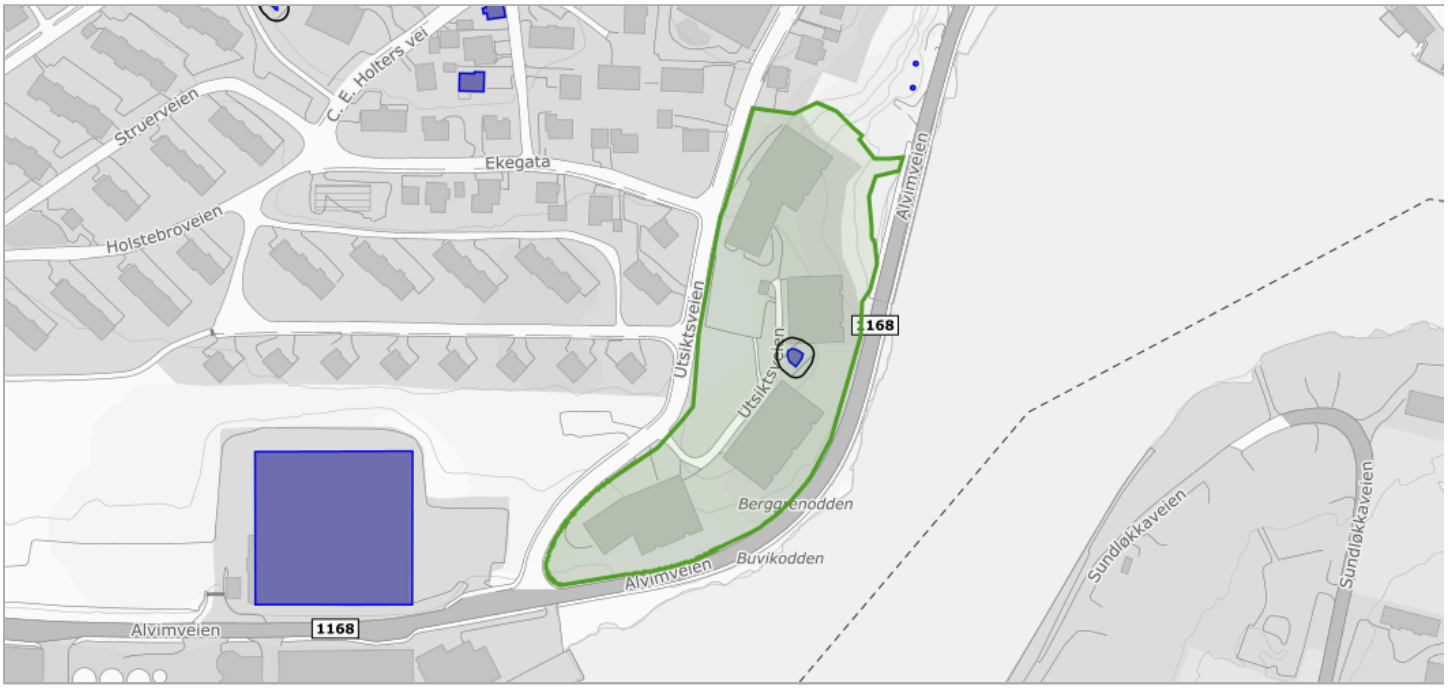
Analyseområdet/Eiendommen berører et område hvor det et gjort registreringer av forurenset grunn. Deler av kartet inngår i temakart ' Forurenset grunn' til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 4.9.

Tegnforklaring

Forurenset grunn

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

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

Lokaliteter

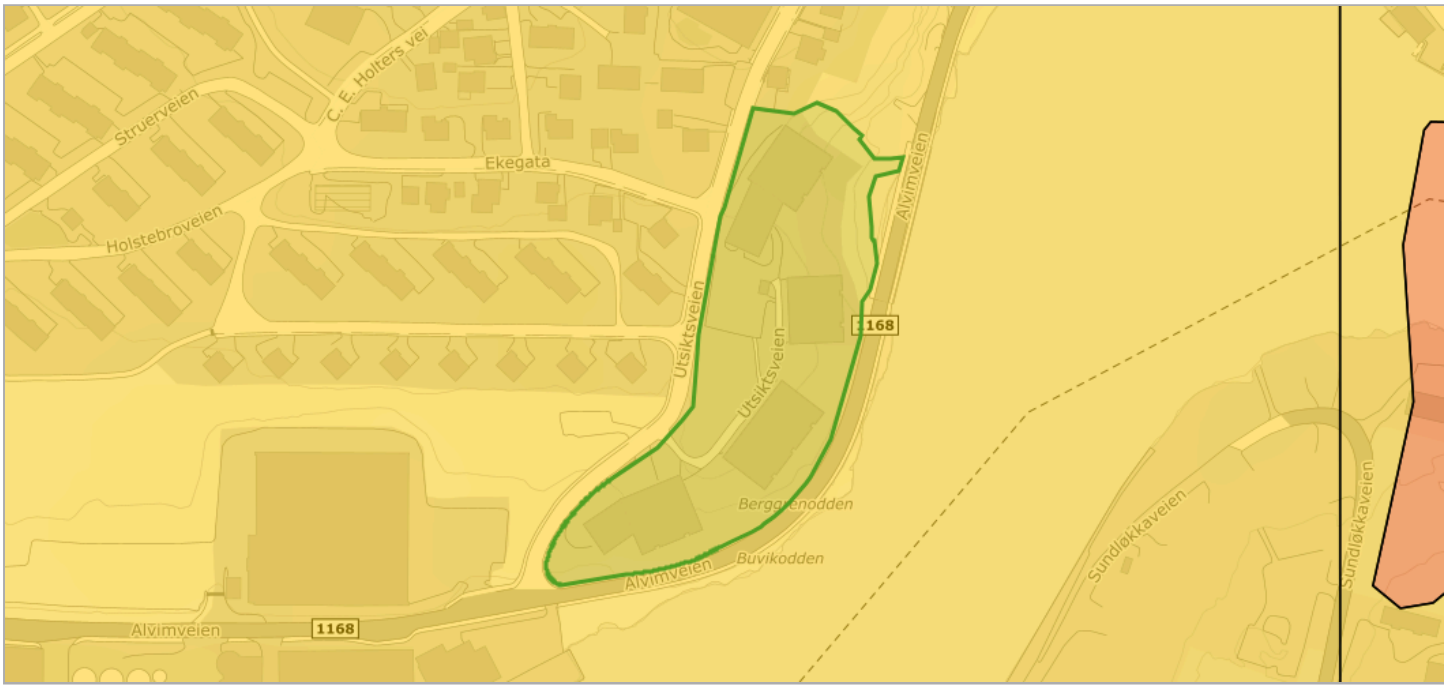
Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Alvim Utsikten	3105	117487-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/117487)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
117487-1	3105

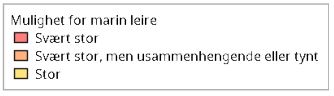
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



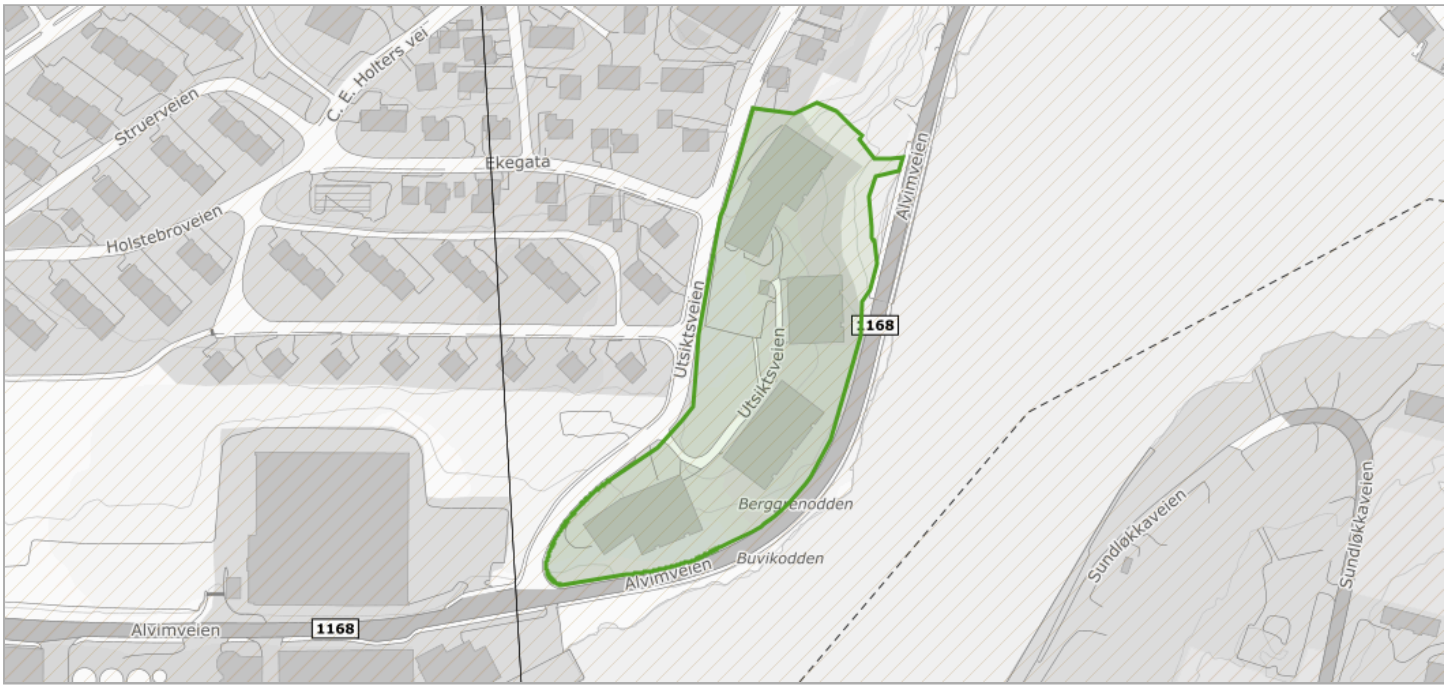
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

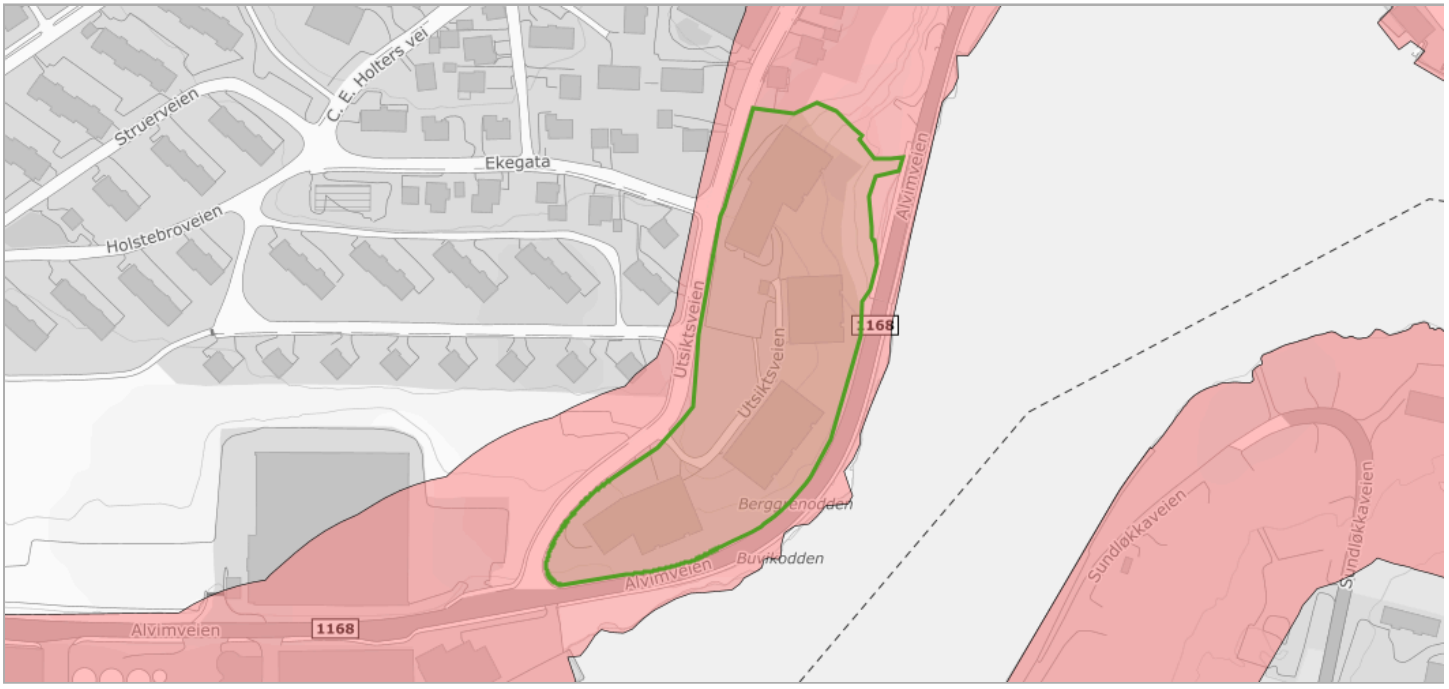
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vister	Rambøll Norge AS	2019

STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)

Kilde	Kartverket	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen' fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Kartlaget viser statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Planretningslinjen gjelder i 100-metersbeltet innenfor kystkonturen. Forbud mot tiltak i strandsonen er utdypet med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kartlaget viser hvor strengt forbudet skal håndheves i den enkelte kommune.

Tegnforklaring

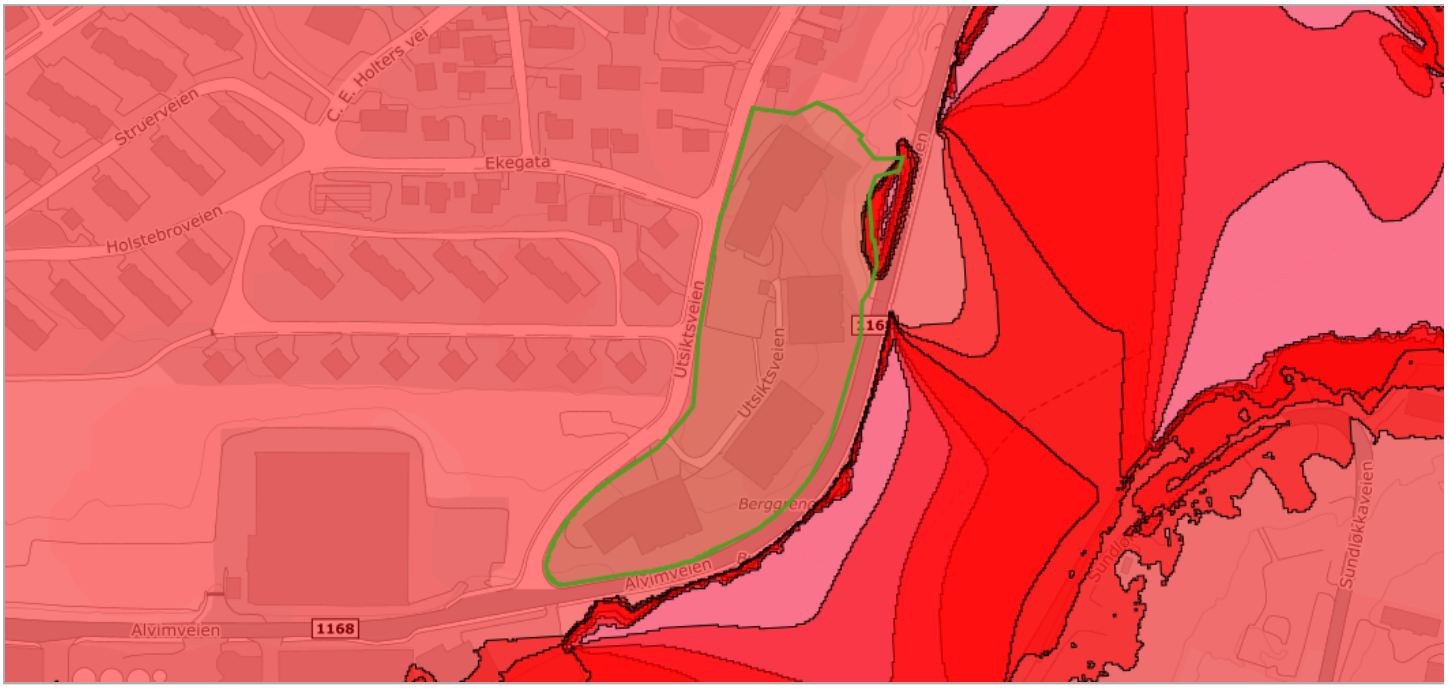


Objekter

Geografisk område
Kystkommunene i Oslofjordregionen

STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Stormflo og havnivå' fra Kartverket. Kartlaget viser informasjon om høye vannstander ved dagens havnivå og ved et framtidig havnivå i år 2100 eller år 2150.

Tegnforklaring

Dekningskart
- Grundig kartlagt med funn

2150 - Øvre estimat
- Øvre estimat

2150 - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

2100 - Øvre estimat
- Øvre estimat

2100 - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

Nå - Øvre estimat
- Øvre estimat

Nå - Middelhøyvann
- Middelhøyvann

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
220

2100 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
70

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
280

2150 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

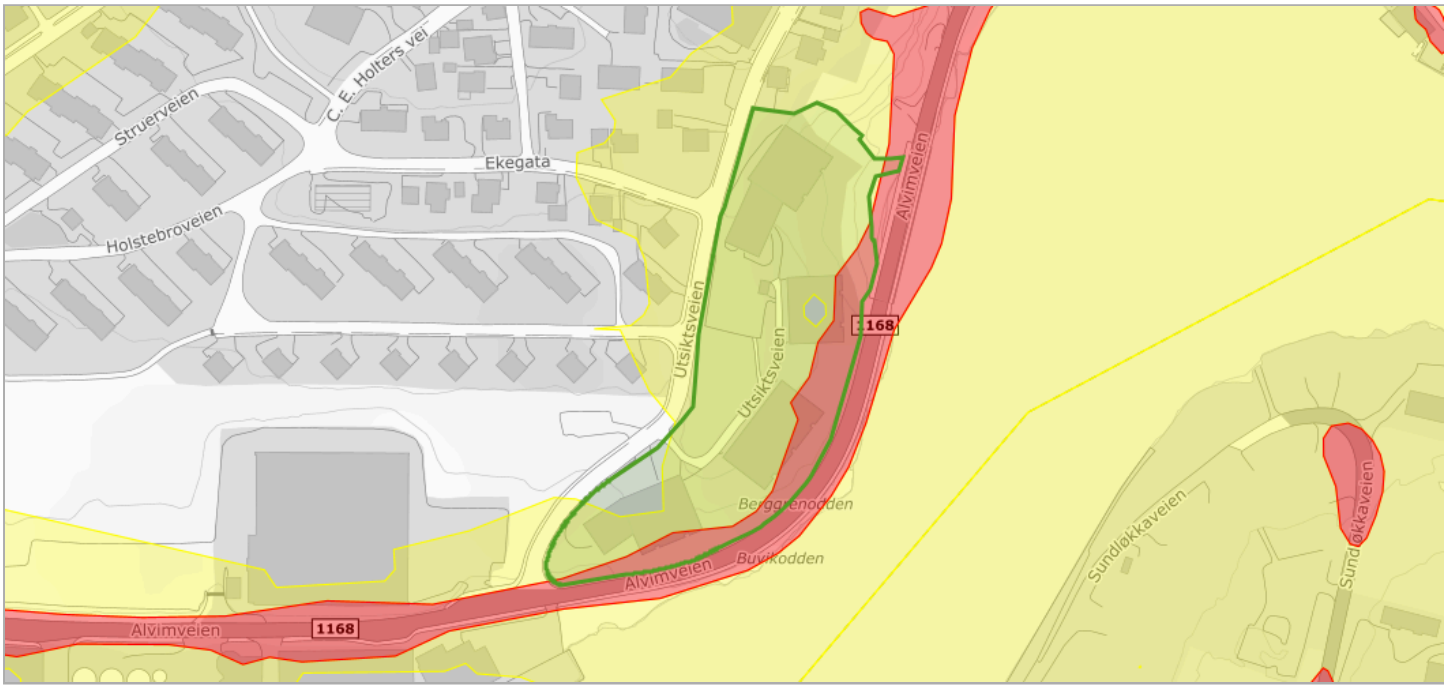
2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)

320

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

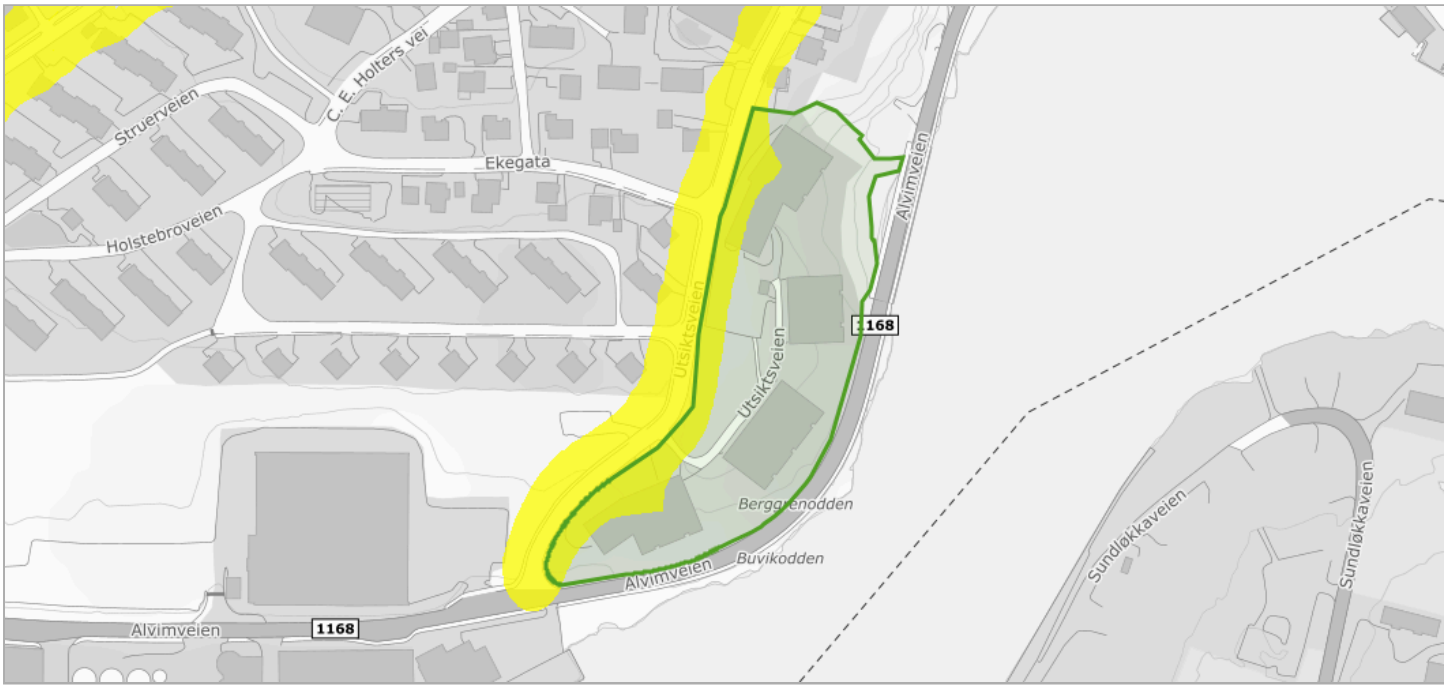
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Objekter

Kategori
R
G

STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

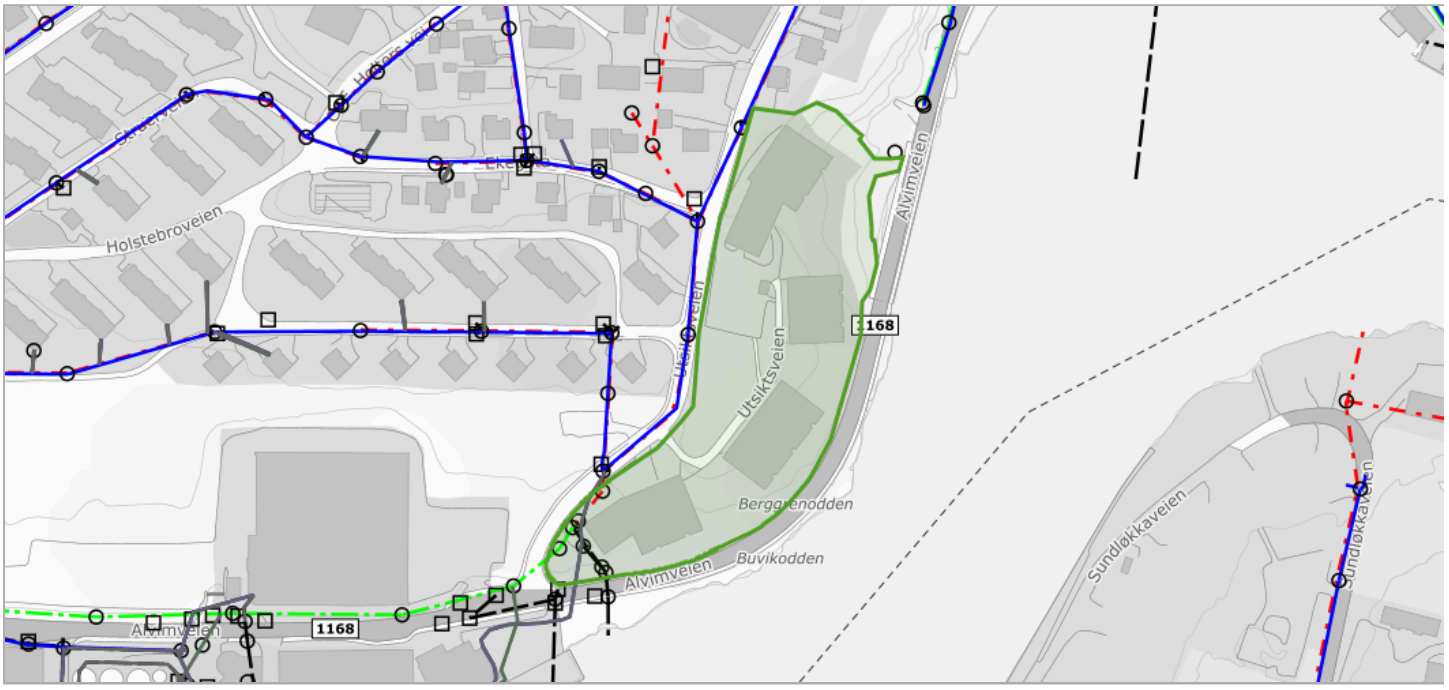
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	4
AvløpFelles	3
Spillvannsledning	3
Vannledning	1

Utskriftsdato: 26.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Utsiktsveien 48A	U0202	1/2059	67	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIGURDARSON KRISTJAN F 141002*****	Eiendomsrett 1/1	Utsiktsveien 48A 1722	Bosatt

Vegadresse: Utsiktsveien 48 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

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

Etasjer

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

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

Borettslag

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

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

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

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 194/74

Dato for besikt 2/4 1976

Arbeidssted:	Utsiktsveien 44 (Blokk A)
Bygningens art:	Boligblokk
Byggherre:	Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag
Byggemelder:	A/L Norske Boligbyggelages Landsforbund
Ansvarshavende:	Ing. A. Kolberg, E.N.N. A/S

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 13 / 6 1974 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 5 / 5 1976

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 31/73

Dato for besikt 9.des. 1975

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

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

Sarpsborg, den 10/12 19 75

Odd Aagesen

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 32/73

Dato for besikt 24/10 1975

Arbeidssted: Utsiktsveien 48

Bygningens art: Terrasseblokk

Byggherre: Sarpsborg & Omegns boligbyggelag

Byggemelder: N.B.B.L.

Ansvarshavende: Ing. Arne Kolberg

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

Sarpsborg, den 24 / 10 1975

Odd Engelsen

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. 34/73.

Dato for besikt 30/5-75.

Arbeidssted: Utsiktsveien 5o

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Byggemelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Ansvarshavende: Eivind Normann Nilsen v/Arne Kolberg

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

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 4 /6 1975

FOR BYGNINGSSJEFEN

Boligopplysninger:

Utsiktsveien Borettslag		**Vår ref.:**	66/54
Utsiktsveien 48 A		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG		**Eiere:**	Kristjan Freyr Sigurdarson
Organisasjonsnr:	948 517 604	**Andelsnr:**	54

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 339**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 462
	Felleskostnader - 1	3 982
	Avdrag	425
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	470

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	335 777	Gjeld siste årsoppg.:	339 318
Klient ajourf. lån:	39 785 243,15	Klient gj. s. årsoppg.:	40 093 179

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160174800, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 27.08.2026: 39 785 243

Andel av saldo: 335 778

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arne Konrad Askerød
Adresse:	Utsiktsveien 48 B
Postnr/-sted:	1722 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 99328463
E-post:	styret@utsiktsveienbrl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	339 318	Andre inntekter:	2 394
Annen formue:	29 658	Utgifter:	16 832		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	48 000
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973		
Gårds/bruksnr:	1/2059		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15651

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371681

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.11.1975	SSBnr:	U0202
Etasje:	2. U	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Boligopplysninger:

Utsiktsveien Borettslag
Utsiktsveien 48 A
1722 SARPSBORG

Vår ref.: 66/54
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristjan Freyr Sigurdarson

Organisasjonsnr: 948 517 604

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Utsiktsveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen skole, musikkrommet

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Tillegg til parkeringsbestemmelsene.

4.2 Sak fra andelseier - Bytte av dørene på leilighetene.

4.3 Sak fra andelseier - Kjøkkenvifter koblet opp mot venitlasjonsanlegget

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

24.04.2025

Hilsen styret i Utsiktsveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - Tillegg til parkeringsbestemmelsene.

Styret foreslår endring av punkt 2C i parkeringsbestemmelsene.

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

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

Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.

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

Eventuelt unntak fra dette skal søkes styret skriftlig.

4.2 Sak fra andelseier - Bytte av dørene på leilighetene.

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

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

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

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

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

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

4.3 Sak fra andelseier - Kjøkkenvifter koblet opp mot venitlasjonsanlegget

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

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

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

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

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

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Arne Konrad Askerud er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Utsiktsveien Borettslag for 2024

Utsiktsveien Borettslag, org.nr. 948517604 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

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

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

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

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

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

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

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

Resultatregnskap for Utsiktsveien Borettslag

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

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

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

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

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

Utsiktsveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Robert Nordli	Monica Holmen	Arne Konrad Askerød
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

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

Note 3 - Personalkostnader

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

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

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

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

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

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

Note 7 - Andre driftskostnader

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

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

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	1973
Kostpris	**16 614 000**

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

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Endringer egenkapital

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 5 486 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Utsiktsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsiktsveien Borettslag

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

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Utsiktsveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen skole, kjellerlokalene

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

10.04.2026

Hilsen styret i Utsiktsveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

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

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Robert Nordli er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Arne Askerød

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Monica Holmen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Monica Holmen

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

Valgkomiteens innstilling: Mats-Andrè R. Burås

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marthe Westlund og Erna Dulovic er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Linda Johansen og Sasha Ghavida

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av:

Mats-Andrè R. Burås og Ziba Amind

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Utsiktsveien Borettslag for 2025

Utsiktsveien Borettslag, org.nr. 948517604 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

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

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

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

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

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

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

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Resultatregnskap for Utsiktsveien Borettslag

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

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

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

Balanse for Utsiktsveien Borettslag

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

Utsiktsveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Robert Nordli Styreleder	Amer Abidovic Styremedlem	Monica Holmen Styremedlem

Arne Konrad Askerød
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

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

Note 3 - Personalkostnader

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

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

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

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

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

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

Note 7 - Andre driftskostnader

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

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

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	1973
Kostpris	**16 614 000**

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

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Endringer egenkapital

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1973 kr 5 486 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Utsiktsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsiktsveien Borettslag

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

AS

SOLHØI REVISJON

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Utsiktsveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 26. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

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

Verifisert av
SIGNICAT
26.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Minge, Kay Åge

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

26.03.2026 11:18:06

Signaturmetode

BankID (NO)

Innstilling fra valgkomitéen i Utsiktsveien borettslag

Komitéen innstiller på følgende kandidater:

Leder: Arne Askerød

Styremedlem: Monica Holmen

Styremedlem: Mats-André Burås

Vara: Linda Johansen

Vara: Sasha Ghavida

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Robert Nordli

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

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

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

Vedtak:
Registreringen ble godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

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

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

(enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: 138.000 til intern fordeling i styret.

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

Vedtak:
Som foreslått.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Robert Nordli er på valg.

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

Forslag: Arne Askerød og Robert Nordli

Vedtak:

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Monica Holmen er på valg.

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

Forslag: Monica Holmen

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

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

Forslag: Robert Nordli og Linda Johansen.

Vedtak:

Valgt ble:
Monica Holmen for 2 år

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Marthe Westlund og Erna Dulovic er på valg.

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Erna Dulovic og Marte Westlund

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av:

Mats-Andrè R. Burås og Ziba Amind

Vedtak:

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

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

Det skal velges 2 delegater og 2 varadelegater.

Vedtak:

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

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Utsiktsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for Utsiktsveien borettslag org nr. 948517604

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve (20) prosent av andelene.

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Kjøkkenventilator med motor tillates ikke tilkoplet felles avtrekksanlegg. **Det er ikke tillatt med blomsterkasser hengende på rekkverk.**

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt vedlikeholdsplikt av inngangsdør til egen leilighet. Originalfarge beholdes i størst mulig grad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Ved oppussing eller rehabilitering av bad i den enkelte andel, hvor andelseier selv ønsker å skifte sluk, kan borettslaget dekke kostnader til nytt sluk med inntil kr 7 000. Beløpsgrensen indeksreguleres i tråd med konsumprisindeksen med utgangspunkt i april 2026, og det er et vilkår at arbeidet utføres fagmessig av godkjent foretak og dokumenteres med faktura eller kvittering. Dersom kostnaden overstiger dette beløpet må andelseier selv dekke overskytende. Søknad om refusjon sendes styret innen rimelig tid etter ferdigstillelse. Ordningen gjelder ikke i tilfeller der styret selv beslutter eller pålegger utskifting av sluk.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

ORDENSREGLER
FOR
UTSIKTSVEIEN BRL

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800
- Søn- og helligdager skal være fri for støy av ovenstående art.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
- Bleier, sanitetsbind og lignende skal **ikke** kastes i toalettet.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Snømåking skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Beboere skal vedlikeholde sin egen veranda, sluk og tilstøtende gavlvegg minst 1 gang i året for å unngå vannskader. (Styret kan være behjelpelig med lån av utstyr til vask).
- Det er **ikke** tillatt å henge blomsterkasser på balkongrekkverk eller i takrenner.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Oppbevaring av gassflasker

For oppbevaring av gassbeholdere gjelder følgende regler:

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

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Kjøring og parkering

Parkering skal foregå i henhold til egne parkeringsbestemmelser.

9. Brudd på ordensreglene

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

Styret,
Utsiktsveien borettslag

PARKERINGSBESTEMMELSER – UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG

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

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

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

(2) Borettslagets parkeringsplasser utendørs er også borettslagets gjesteparkeringsplasser.

2. Generell regulering av parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Utleie/utlån av parkeringsplasser

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

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

5. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplasser

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

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

6. Tilbakelevering av parkeringsplass

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

7. Borttauing av kjøretøy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Plikter - forholdet til ordensregler

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

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

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

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

Vilkår for installasjon av varmepumper i Utsiktsveien borettslag

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

Støy og vibrasjoner

Utsiktsveien borettslag har følgende krav til støy fra varmepumpen

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

Krav til montering og plassering

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

Andelseiers ansvar for vedlikehold

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

Søknad om installasjon av varmepumpe i Utsiktsveien borettslag

Navn på andelseier: _____

Leilighetsnummer: _____ Telefon nr: _____

E-post adresse: _____

1. Merke og type varmepumpe:

_____

2. Spesifikasjon for støy:

_____

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

_____

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

Ja: ___ Nei: ___

5. Vil det tegnes serviceavtale?

Ja: ___ Nei: ___

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

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

Dato: _____ Sign: _____

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

Søknaden er behandlet og godkjent av styret

Dato: _____ Sign styrets leder: _____

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

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

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

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

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

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

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

Oversikt over gebyr

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

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

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

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

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

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

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

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

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

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

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

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

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

enova

Energiattest



Adresse **Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339724**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **371319**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2059**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **200,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 026 kWh**



Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG

Detaljering

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

Utsiktsveien 48A, 1722 SARPSBORG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Utsiktsveien 48A - Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

Alvimhaugen skole Linje 136	2 min 0.2 km
Sarpsborg bussterminal Totalt 28 ulike linjer	4 min 1.9 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.1 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	15 min 11.1 km
Lisleby fergeleie Linje 804	16 min 10.3 km

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

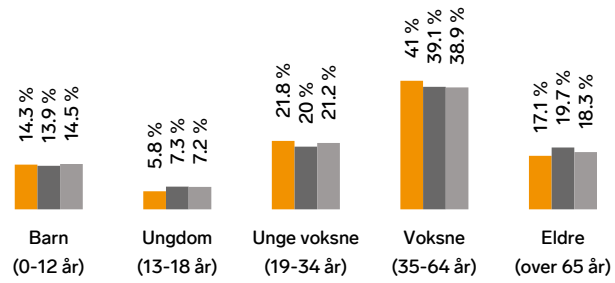
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alvimhaugen	1 179	640
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	17 min 1.5 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 78 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Borg	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 82/100

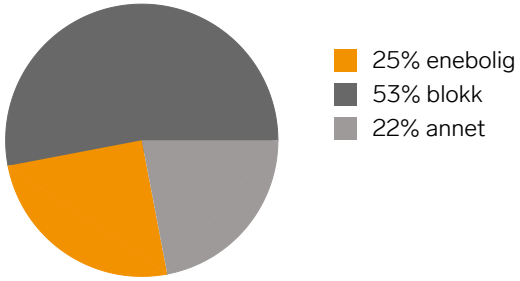
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Sport

Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	18 min 1.5 km
InterPadel Sarpsborg	13 min
SATS Sarpsborg	4 min

Boligmasse



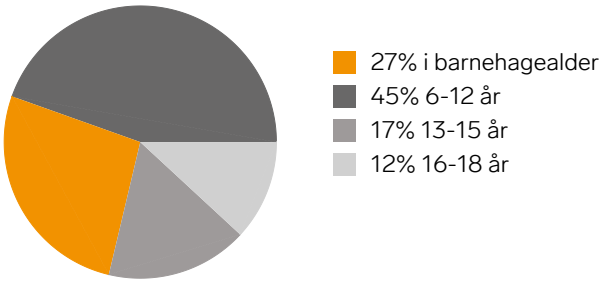
«Er verdens beste sted med ganske vennlige nabober, og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

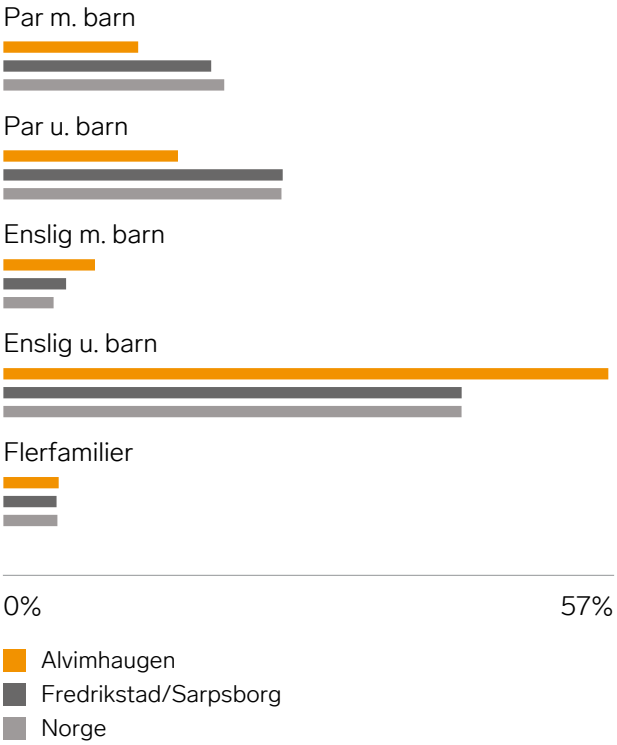
Varer/Tjenester

AMFI Borg	12 min
Vitusapotek Borg	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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