

PROAKTIV

Romslig leilighet med
to verandaera

- Solrikt - Utsikt - Garasje -
Varmtvann inkl

UTSIKTSVEIEN 46A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

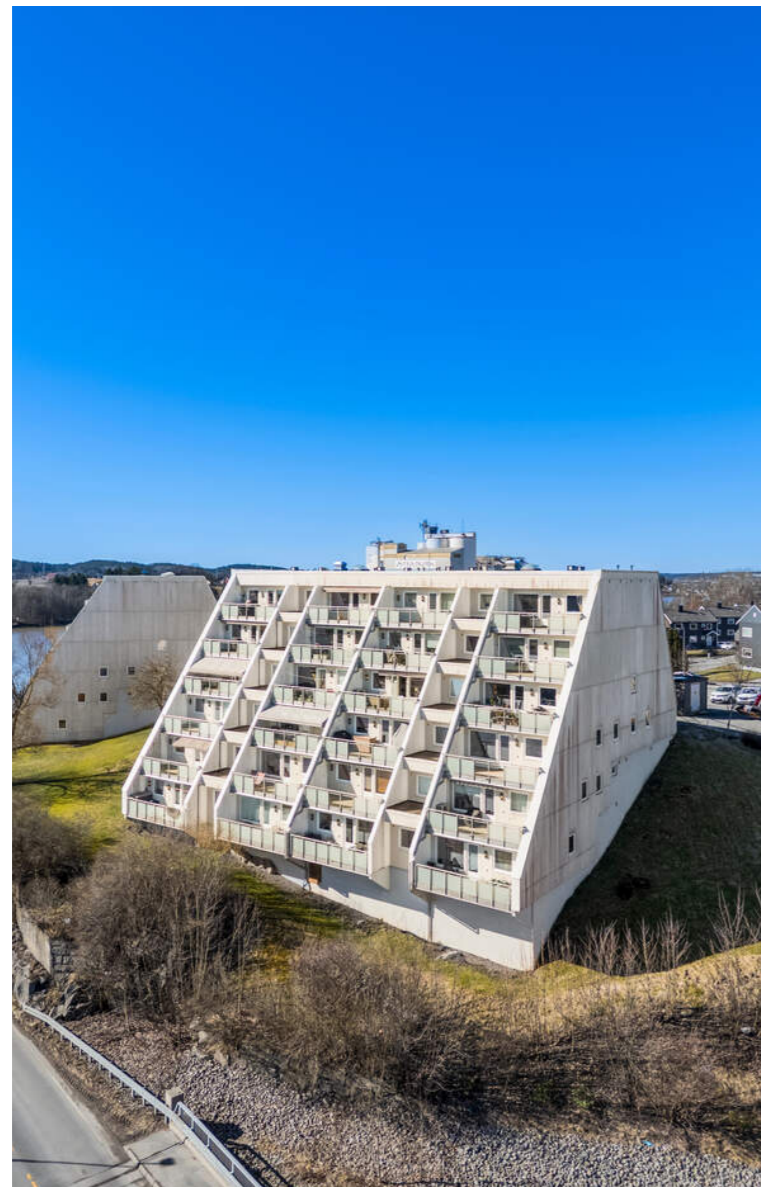
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ALVIM

Romslig leilighet med to verandaer - Solrikt - Utsikt - Garasje -
Varmtvann inkl i f.k.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Utsiktsveien 46A, 1722 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 2059, andelsnr. 34, org.nummer 948517604 i Utsiktsveien Borettslag

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 412.778,-

Totalpris: 2.813.868,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 85 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Boligen har tilgang til parkering i et felles garasjeanlegg

Tomt: 15640.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.631,-

Felleskostnader inkl.: - Totalbeløp felleskostnader: 7 631 kr i måneden

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	23	25
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Skilleside
26	31	110	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

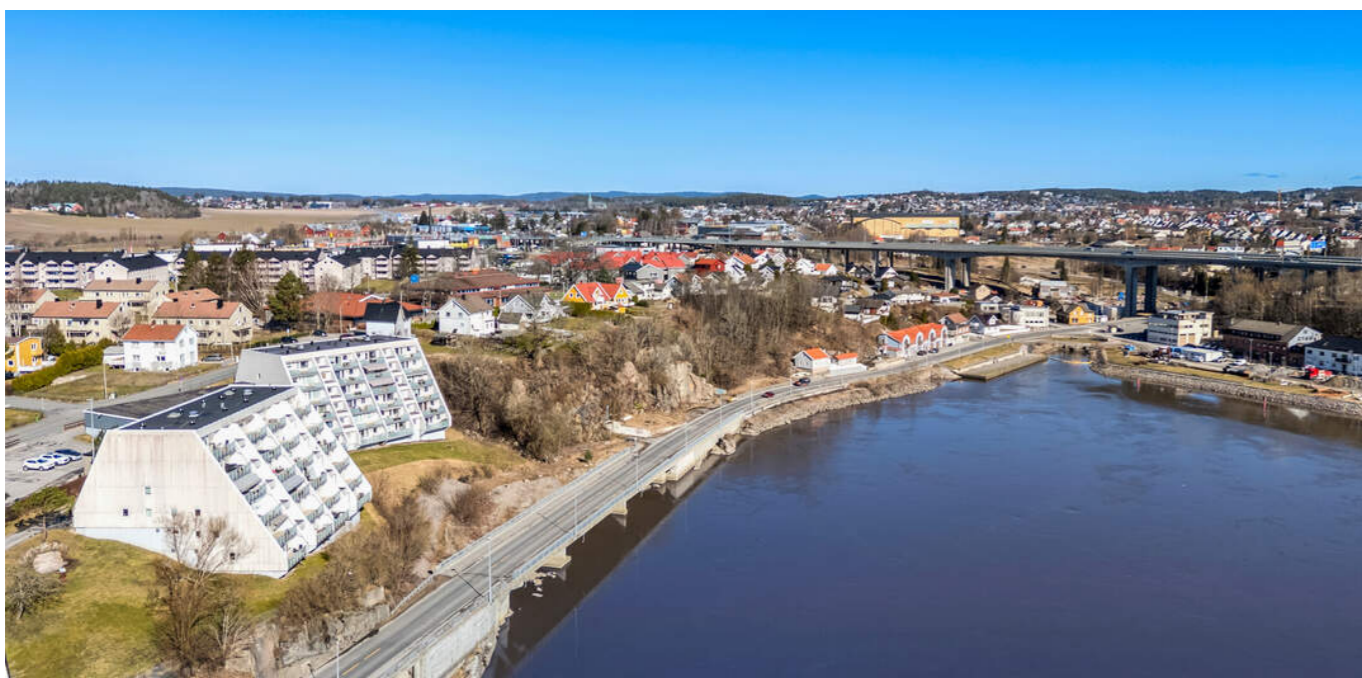
Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



ALVIM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Alvim

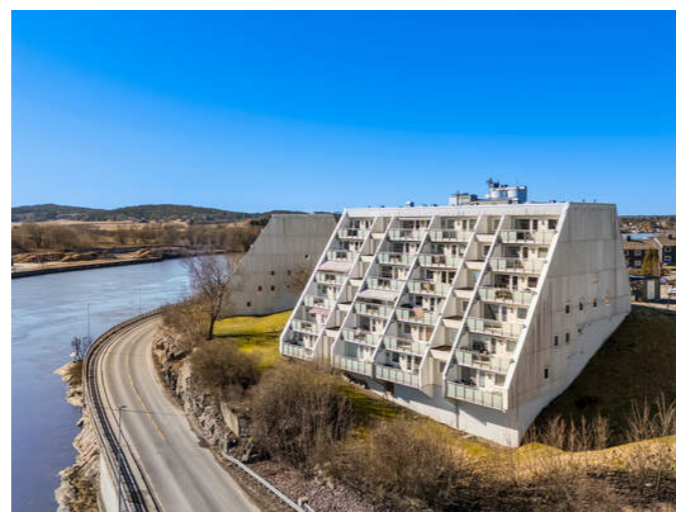
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Utsiktsveien på Alvim i Sarpsborg. Området er kjent for sin rolige og tilbaketrukkne atmosfære samtidig som man bor sentralt med kort vei til byens fasiliteter.

Området har en spennende kombinasjon av urbane kvaliteter og naturnær beliggenhet. Fra leiligheten og området er det flere steder flott utsyn mot både elvelandskapet og omkringliggende bebyggelse noe som også gjenspeiles i gatenavnet "Utsiktsveien".

Området består for det meste terrasseblokker og leilighetsbebyggelse fra 1970-tallet med grønne fellesområder og gode solforhold. Borettslaget i området er kjent for fin beliggenhet med utsikt mot blant annet Glomma og Sandesundbrua.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Alvimhaugen skole Linje 136	2 min 0.1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Borg	12 min

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Borg	11 min
📦 Vitusapotek Borg	12 min

SPORT

🏃 Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
🏃 Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	18 min 1.5 km
🏃 InterPadel Sarpsborg	12 min
🏃 SATS Sarpsborg	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 AMFI Borg	10 min
🚗 Circle K Alvim	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Hverdagen er enkel med kort avstand til det meste:

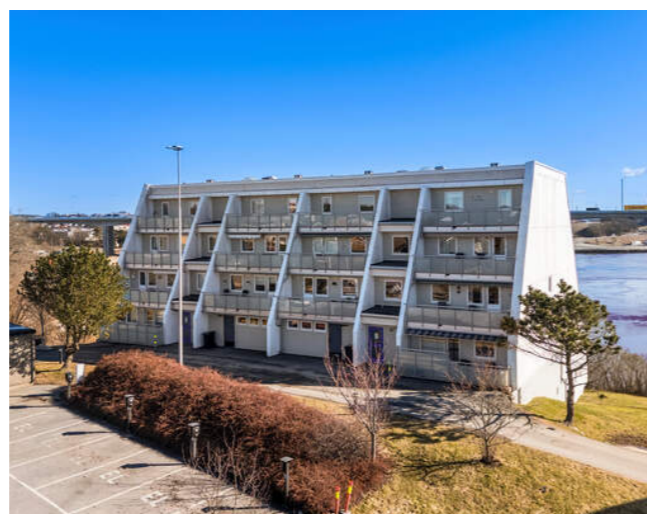
Dagligvarehandel finnes i nærområdet. Kort vei til kjøpesenteret Amfi Borg med et bredt servicetilbud. Barnehager og skole i nærområdet gjør området attraktivt for både unge og etablerte.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Gode kollektivforbindelser med buss i nærområdet og kort vei til Sarpsborg sentrum

For den aktive finnes det gode rekreasjonsmuligheter i området. Turstier langs Glomma med nærliggende grøntområder samt gang- og sykkelveier gir gode muligheter for både trening og avslapning. Området oppleves som trygt og familievennlig med lite gjennomgangstrafikk og rolige omgivelser.

Samtidig er det kort vei til sentrum som gjør at man får det beste fra to verdener; rolig boligliv kombinert med enkel tilgang til byliv, arbeid og transport.

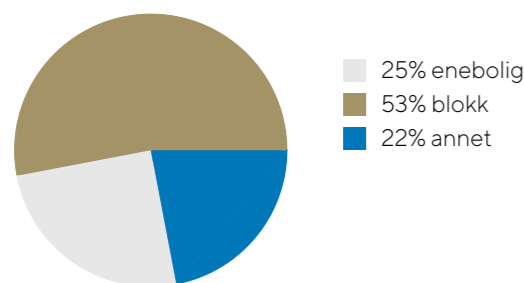


Adkomst

Følg Alvimveien/Greåkerveien fra Sarpsborg mot Greåker og ta til høyre inn i Utsiktsveien.
Borettslaget ligger på høyre side og nr. 46 ligger i den 2. blokka på høyre side i Utsiktsveien Borettslag.

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	2 min 0.2 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.5 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 4.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	9 min 4.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.3 km

BARNEHAGER

Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 0.4 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	16 min 1.4 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	16 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL UTSIKTSVEIEN 46A

Vi starter utendørs...

Parkering

Boligen har tilgang til parkering i et felles garasjeanlegg med 107 parkeringsplasser. I tillegg finnes det 37 utendørs parkeringsplasser, hvorav noen er reservert for spesifikke leiligheter som ikke har plass i garasjeanlegget. Utendørs parkeringsplasser fungerer også som gjesteparkering.

Regler for parkering inkluderer blant annet:

- Beboere med garasjeplass skal ikke bruke utendørs plasser til sin primære bil.
- Eventuell bil nummer to kan parkeres utendørs, men dette krever skriftlig søknad til styret.
- Utendørs parkeringsplasser skal ikke brukes til store varebiler, campingvogner, tilhengere eller lignende uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Gjester må ha synlig gjestekort i frontruten og kan parkere i inntil tre døgn.

Det er også 7 dedikerte plasser for elbillading på den store fellesparkeringen, administrert av Elaway. Lading av kjøretøy er kun tillatt på disse plassene.

Tomtestørrelse

15 640 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten som er felles for hele borettslaget er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1975 og er en del av et borettslag bestående av terrasseblokker. Byggemetoden er ansett som vanlig for byggeperioden.

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter på grunn.

Grunnmuren er oppført i betong.

Bærende yttervegger er av betong, med endevegger i bindingsverk. Fasadene er kledd med en kombinasjon av bordkledning og fasadeplater. Fasadene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010-11.

Bygget har en flat takkonstruksjon som er tekket med papp, folie eller et tilsvarende materiale.

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål.

Etasjeskillere i bygningen er konstruert av betongdekke.

Leiligheten har PVC-vinduer med 2-lags glass i stuen og malte trevinduer med 2-lags glass i soverommene. Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert dør i malt utførelse. Det er en PVC-balkongdør med 2-lags glass og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er utgang til en balkong mot øst fra stuen og en balkong mot vest fra soverommet. Balkongene har støpt gulv belagt med plastfliser og rekkverk i en stål- og glasskonstruksjon. Felles trapperom har støpte betongtrapper med rekkverk i stålkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkongdør 2

Avvik: Døren har elde og brukslitasje. Dørhåndtaket er hard å betjene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det registreres noe vedlikeholdsetterslep.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Store deler av overflatene fremstår med TG 1.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 25 mm gjennom rommet i stuen, og ca. 15 mm høydeforskjell innenfor en målevstand på under 2 meter i samme rom, samt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom rommet i det ene soverommet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Låsekasser er slitt.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke sluk under dusjkabinett, men under servanttinnredning. Det er ikke fullt 1:100 fall på hele gulvet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er ingen spalte for overstrømning mellom soverommene og entréene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Bygningssakskyndig

Lars-Petter Bjerkebekk (befaringsdato: Fredag, 27. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Karstein Bjarne Nilsen, 2025

Beskrivelse: Nye vegger på badet, og baderoms innredning.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

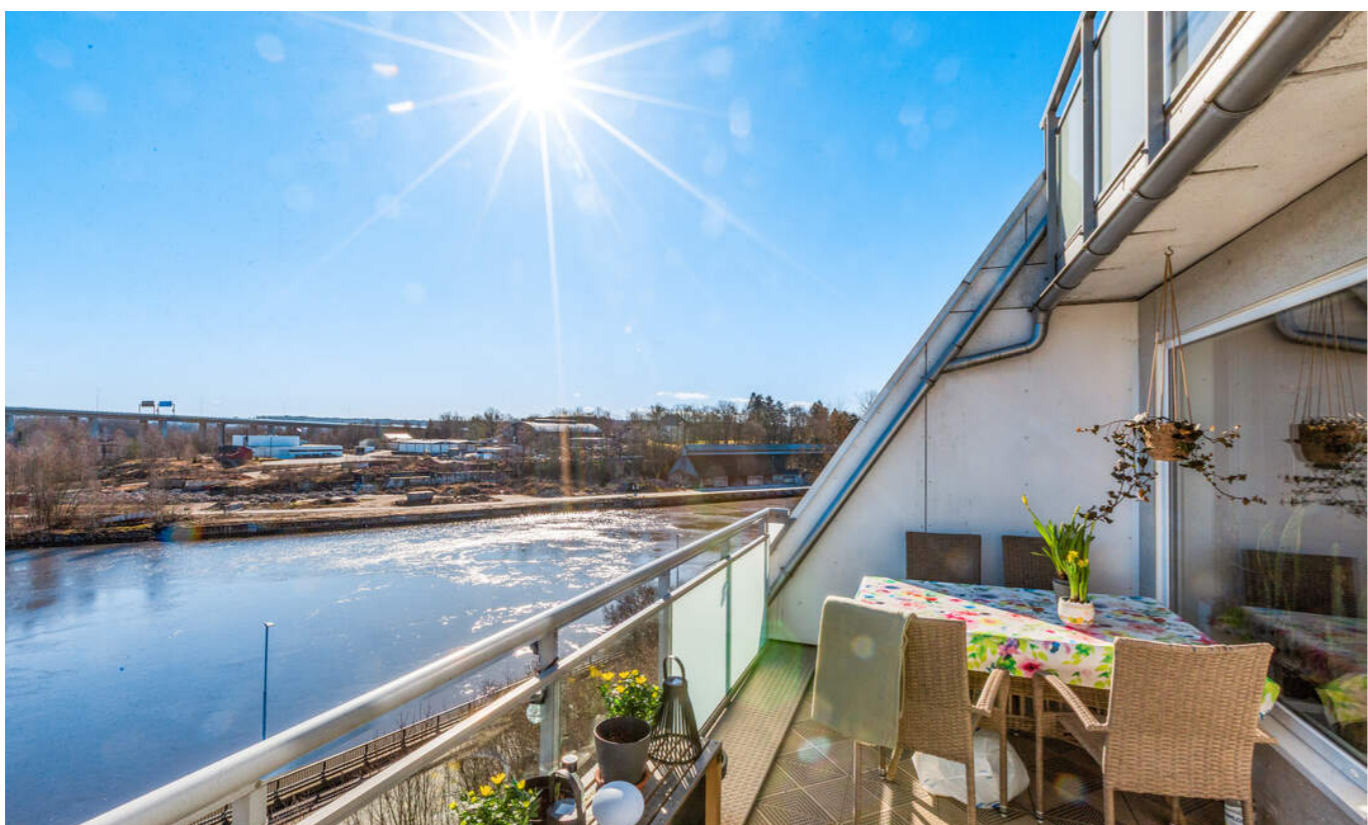
Ja

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: Gaulin, 2025

Beskrivelse: Satt inn varmpumpe.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og 2 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

2. etasje

BRA-i: 85 kvm

Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 23 kvm

Boligbygg med flere boenheter.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingenør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende

bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Meget innbydende leilighet beliggende i 2. etasje med store verandaer, både mot vest og mot øst. Her kan man nyte morgenkaffen i soloppgang med utsikt over elven på den ene verandaen, og spise middag i kveldssolen på den andre verandaen.

En gjennomgående leilighet gir slike fleksible løsninger og godt med dagslys. Dette oppleves spesielt i stue og kjøkken, som har en åpen løsning.

Her får man både det gode dagslyset sammen med utsikten og utgangen til den ene verandaen.

Den romslige stuen gir gode muligheter for flere sittegrupper og spisestue. Det er installert varmepumpe i stuen.

Flott moderne kjøkkeninnredning i profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kokeapp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøll/ frys. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er forøvrigt lagt nye gulv i stue og kjøkken i 2024, i tillegg til at flere vegger ble malt.

Pent bad som ble pusset opp i 2025. Det ble montert nye våtromsplater på veggene og det er fliser på gulvet. Det ble satt inn ny baderomsinnredning med servant og skuffer under, samt høyskap. Videre er det dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Separat rom med toalett. Rommet har gulv med klikkvinyll og vegger med malt tapet. Det er utstyrt med toalett og servant, og har mekanisk avtrekk.

Leiligheten har 2 soverom hvorav ett med utgang til veranda.

Stor hall med garderobe.
Det medfølger garasje plass.

Leiligheten fremstår som en moderne gjennomgående solrik leilighet med veranda på 2 sider.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekran/ballofix ventiler er plassert i bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

- Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom.
- Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.
- Elektrisk anlegg med 50 AHS, og kurser med skrusikring.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen skjer via en luft-til-luft varmepumpe installert i stuen, og det er sentralanlegg for varmt vann.

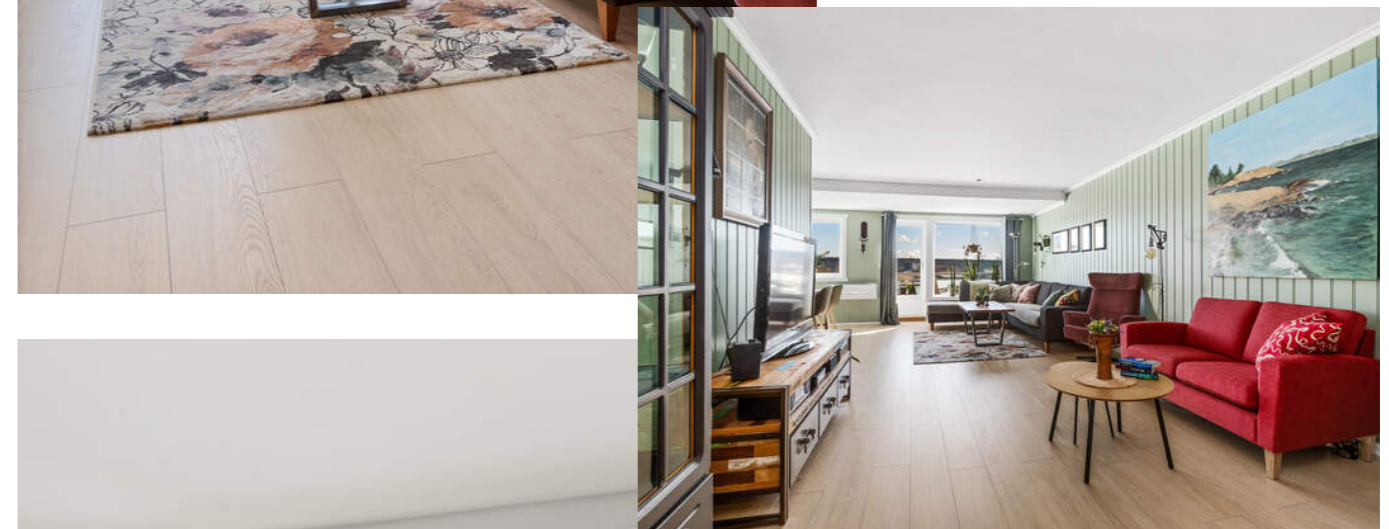
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.



STUE

Den romslige stuen gir gode muligheter for flere sittegrupper og spisestue. Det er installert varmepumpe i stuen.



Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Eier har oppgradert veggene med nye våtromsplater og innredning samt sanitærutstyr i 2025.

2024:

- Eier har lagt ny laminat i stuen og kjøkkenet etter overtakelsen i 2024.
- I tillegg er store deler av overflatene blitt malt.
- Det er installert en luft til luft varmepumpe i stua.

2010:

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass i stuen.
- Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- høsten 2024 satt opp ett rekkverk.
- I 2024 har styret for det meste jobbet med rørrehabiliteringen.

2011:

- Fasadene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010-11.



KJØKKEN

Flott moderne kjøkkeninnredning i profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/ fry





BAD

Pent bad som ble pusset opp i 2025. Det ble montert nye våtromsplater på veggene og det er fliser på gulvet. Det ble satt inn ny baderomsinnredning med servant og skuffer under, samt høyskap. Videre er det dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



TOALETT

Separat rom med toalett.



SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom hvorav ett med utgang til veranda

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Utsiktsveien borettslag ligger i Sarpsborg kommune og har organisasjonsnummer 948517604. Borettslaget består av 113 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknad om varmpumpe etter gjeldende vilkår.
- 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.

Pågående saker:

- I 2025 vil det meste dreie seg om rørrehabiliteringen i borettslaget. Med oppstart i uke 13 vil rehabiliteringen foregå frem til november 2025.
- 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.

- Styret jobber videre med saken og vurderer saken i forbindelse med budsjettering for 2026 (Bytte av dørene på leilighetene).

- Styret vil ta opp sak om kjøkkenvifter koblet opp mot ventilasjonsanlegget på et forekommende styremøte.

Felleskostnader pr. mnd

7.631,-

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 631 kr i måneden
- Renter: 1 784 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 859 kr i måneden (renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, vedlikehold, renhold, vaktmester og diverse honorarer.)
- Avdrag: 518 kr i måneden
- TV/Bredbånd: 470 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.
- Andre relevante opplysninger: Det er ikke innført IN-ordning i boligselskapet.

Andel fellesgjeld

412.778,- per tirsdag, 24. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 15160174800, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24-03-2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 24-03-2026: kr 40093180
Andel av saldo: kr 412778
(siste termin 31-03-2055)
rente
IN-Ordning: Nei

Andel fellesformue

36.182,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -11 888 240 kr
Årsresultat for 2024: 1 066 097 kr

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Sak fra andelseier - Bytte av dørene på leilighetene.
Sak fra andelseier - Kjøkkenvifter koblet opp mot ventilasjonsanlegget.
Rørrehabilitering i borettslaget.
Skifte ut belysningen i fellesoppgangene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

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.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer87371681

Formuesverdi primær

764.451,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.057.802,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring, samt medlemskap i SOBBL.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 09.12.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 9. desember 1975

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Alvimveien og Utsiktsveien.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 9. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

2 401 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.

Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjerneinformasjon

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bente Nilsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.






Dato salgsoppgave
14.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG  SARPSBORG kommune
 gnr. 1, bnr. 2059
 Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 Rapportdato: 08.04.2026 Oppdragsnr.: 12472-1917 Eiendomsverdi ref nr: AT1041
 Foretak: Witek AS Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk Vår ref: Kai Roger



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
 Uavhengig Takstingeniør
 lars@witek.no
 906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 2 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 3 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 4 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Utsiktsveien borettslag er oppført i 1973 og består av 4 terrasseblokker med til sammen 113 leiligheter. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men 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. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 53 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)

PVC vinduer med 2-lags glass i stuen.
Malte trevinduer med 2-lags.
Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.
PVC balkongdør med 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Fra stuen er det utgang til balkong mot øst, og fra soverommet balkong mot vest.
Blokk har flatt tak tekket med papp/folie eller tilsvarende.
Bærende yttervegger av betong, og endevegger av bindingsverk.
Fasadene er dels kledd med bordkledning, og dels med fasadeplater.
Takrenner og nedløpsrør av stål.
Bygningen har støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv med laminat og fliser.
Vegger med malte panelplater, tapet og malt tapet.
Himlinger med malt puss og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Felles trapperom med støpte betongtrapper og rekkverk i stålkonstruksjon.
Malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

BAD/VASKEROM

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Soiisluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og servant.
Det er gulv med klikkvinyll, og vegger med malt tapet.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.
Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom.
Luft til luft varmepumpe i stua.
Sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke tilstandsvurdert av takstingeniør.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.
Elektrisk anlegg med 50 AHS, og kurser med skrusikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

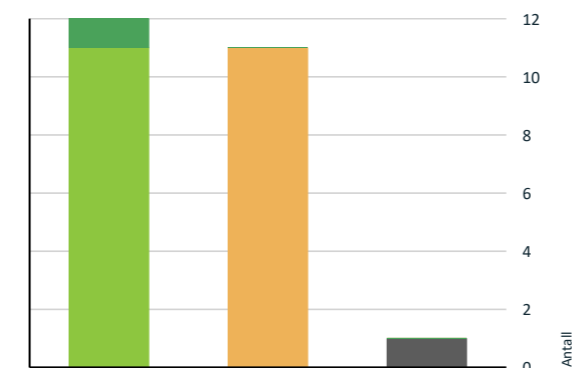
Side: 5 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt \[Gå til side\]\(#\)](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- [Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. \[Gå til side\]\(#\)](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Utvendig > Andre utvendige forhold \[Gå til side\]\(#\)](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Balkongdør 2 \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Innvendig > Overflater \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Innvendig > Innvendige dører \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger \[Gå til side\]\(#\)](#)

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 6 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass i stuen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i soverommene.

Vinduene har normal brukslitasje med hensyn til alder.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.

Vedlikehold ol;
Normal brukslitasje med hensyn til alder.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 7 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2010



TO 2 Balkongdør 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje. Dørhåndtaket er hard å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold, og foreta nærmere undersøkelser og tiltak for å utbedre dørhåndtak.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 8 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong mot øst, og fra soverommet balkong mot vest. Balkongene har støpt gulv belagt med plastfliser. Det er rekkverk i stål/glasskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.



Balkong ut fra stuen.



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler

Blokka har flatt tak tekket med papp/folie eller tilsvarende. Bærende yttervegger av betong, og endevegger av bindingsverk. Fasadene er dels kledd med bordkledning, og dels med fasadeplater. Fasadene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2010-11. Takrenner og nedløpsrør av stål. Bygningen har støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.
Vegger med malte panelplater, tapet og malt tapet.
Himlinger med malt puss og malte plater.

Eier har lagt ny laminat i stuen og kjøkkenet etter overtakelsen i 2024. I tillegg er store deler av overflatene blitt malt.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 9 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Store deler av overflatene fremstår med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 25 mm gjennom rommet i stuen, og ca. 15 mm høydeforskjell innenfor en målevstand på under 2 meter i samme rom, samt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom rommet i det ene soverommet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innendige trapper

Beskrivelse

Felles trapperom med støpte betongtrapper og rekkverk i stålkonstruksjon.



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsekasser er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 10 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier har oppgradert veggene med nye våtromsplater og innredning, samt sanitærutstyr i 2025.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke sluk under dusjkabinett, men under servantinnredning. Det er ikke fullt 1:100 fall på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 11 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet med rørgjennomføring fra servanten gjennom gulvet vurderes å ha begrenset konsekvens ved dagens bruk, men representerer en potensiell svakhet hvor fukt kan trenge inn over tid. Det anbefales å etablere bedre tetting rundt gjennomføringene ved fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 12 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Ukjent alder.

Vedlikehold ol;

Det er ikke montert vannstoppesystem. Det anbefales imidlertid å montere vannstoppesystem. Kjøkkenet har enkelte bruksmerker, men alt vesentlig normal brukslitasje.



2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 13 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med klosett og servant.

Det er gulv med klikkvinyll, og vegger med malt tapet. Mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 14 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Stoppekran/ballofix ventiler plassert i bad/vaskerom.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 15 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen spalte for overstrømning mellom soverommene og entréene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft til luft varmepumpe i stua.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke tilstandsvurdert av takstingeniør.

TO 1 Porttelefon

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 16 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 50 AHS, og kurser med skrusikringer.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Jeg har kun bodd her 1 år.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 17 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 18 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 2 650 000**

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

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.



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 bodar
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 måblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal 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 bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk 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 bruksendring, 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.

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	85			85	23
Kjeller		5		5	
SUM	85	5			23
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Bente Nilsen	Kunde

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 21 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2059		0	15640.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsiktsveien 46 A

Hjemmelshaver

Utsiktsveien Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UTSIKTSVEIEN BORETTSLAG	948517604		Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag	Nilsen Bente

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
34	100	58 000	36 182 31.12.2025	412 778 24.03.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	11 300
Omløpsmidler:	2 187 412	Samlet innskuddskapital:	5 486 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 27 493 700
Disponible midler:	1 521 017	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	32 979 700

Kommentar

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 22 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utsiktsveien borettslag har beliggenhet i et etablert boligområde på Alvim i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse, består området for det meste av boligbebyggelse i form av leiligheter og eneboliger. Det er kort avstand til barnehage, skole, nærbutikk og kjøpesenter. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 2,9 km, og det er kort vei til av- og påkjøring til E6, og til Sentralsykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87371681			
Kommentar				
Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget. Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 23 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 24 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 25 av 26

Utsiktsveien 46 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2059
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12472-1917

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 26 av 26

Egenerklæring

Utsiktsveien 46A, 1722 SARPSBORG

22 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsiktsveien 46A	Utsiktsveien 46A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

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.

13 mnd pr d.d

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Bente

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vegger på badet, og baderoms innredning. Det er min far som er faglært hadde med seg en snekker for å hjelpe seg. Grunnen til at jeg ikke har dokumentasjon, er at i oppussing prosjektet blir min far syk. 85 år havner på SØF operert. Etter narkose fikk han delerium, husker ingen ting av oppussing. Er nå installert på Haugvoll sykehjem permanent

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karstein Bjarne Nilsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faren min drev eget firma

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Karstein Bjarne Nilsen

2.2.6 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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Side 2



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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2 Årstall

2025

16.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn varmpumpe

16.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gaulin

16.6 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

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

Side 4



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigstest for søknadspålitige tiltak?**
 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 sjanse 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 32658384

Egenerklærings skjema

Name **Bente Nilsen** Date **2026-03-22**

Identification

 Bente Nilsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bente Nilsen

22/03-2026
10:14:04BankID OIDC
High

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 1 av 2

Utsiktsveien Borettslag	Vår ref.: 66/34
Utsiktsveien 46 A	Type: Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere: Bente Nilsen
Organisasjonsnr: 948 517 604	Andelsnr: 34

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 631
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Renter	1 784
Felleskostnader - 1	4 859
Avdrag	518
Tilleggsytelser: TV/Bredbånd	470

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	412 778	Gjeld siste årsoppg.:	413 958
Klient ajourf. lån:	40 093 179,71	Klient gj. s. årsoppg.:	40 093 179

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 15160174800, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 24.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 117
 Saldo per 24.03.2026: 40 093 180
 Andel av saldo: 412 778
 Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	36 182	Gjeld:	413 958	Andre inntekter:	2 920
		Utgifter:	20 535		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	58 000
Andelsnr: 34		Partialobligasjonsnr:	34

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

Etasje:	02	Første innflytting:	01.11.1975	SSBnr:	H0202
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 24.03.26 Side 2 av 2

Utsiktsveien Borettslag	Vår ref.:	66/34
Utsiktsveien 46 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	Bente Nilsen
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:

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 frostskaadet.
- 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.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullestoler og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse. Kjøretøy som moped, motorsykel 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.

Fellessdører 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 gjesteparkingsplasser.

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. Almennlige 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 motorsykel/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 fjerner 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 instruksjoner 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 naboileiligheten.
- 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: _____



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

Vedtekter

for Utsiktsveien borettslag org nr. 948517604

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Utsiktsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

(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 vedtektenes.

(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 Frist 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. Boret 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.

2



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

(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, sikringssskap 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 tilkopledd felles avtrekksanlegg. **Det er ikke tillatt med blomsterkasser hengende på rekkverk.**

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap 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 karmen, samt vedlikeholdsplikt av inngangsdør til egen leilighet. Originalfarge beholdes i størst mulig grad.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakklledning 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.



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

(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.



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

(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 framtrødende 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.



Vedtekter for Utsiktsveien borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2023

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.

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 ventilasjonsanlegget

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 ventilasjonsanlegget

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 skrues 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.

Solhøy 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 skriftlige 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
INNETEKTER					
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
Styreonorar	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

Lag nr: 66. Utsiktsveien Borettslag Org. nr. 948 517 604

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
StyrelederMonica Holmen
StyremedlemArne Konrad Askerød
Styremedlem

Lag nr: 66. Utsiktsveien Borettslag Org. nr. 948 517 604

Noter

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 disposering. 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

Lag nr: 66 Utsiktsveien Borettslag

Noter

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 EI-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.

Lag nr: 66 Utsiktsveien Borettslag

Noter

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

Lag nr: 66 Utsiktsveien Borettslag

Noter

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).

Lag nr: 66 Utsiktsveien Borettslag

Noter

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-
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhol.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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.


SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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 ventilasjonsanlegget

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 skrur 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 Amindarolzary og Mats-Andrè Rasmussen Burås.

Vedtak:

Valgt ble: Ziba Amindarolzary 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.)

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

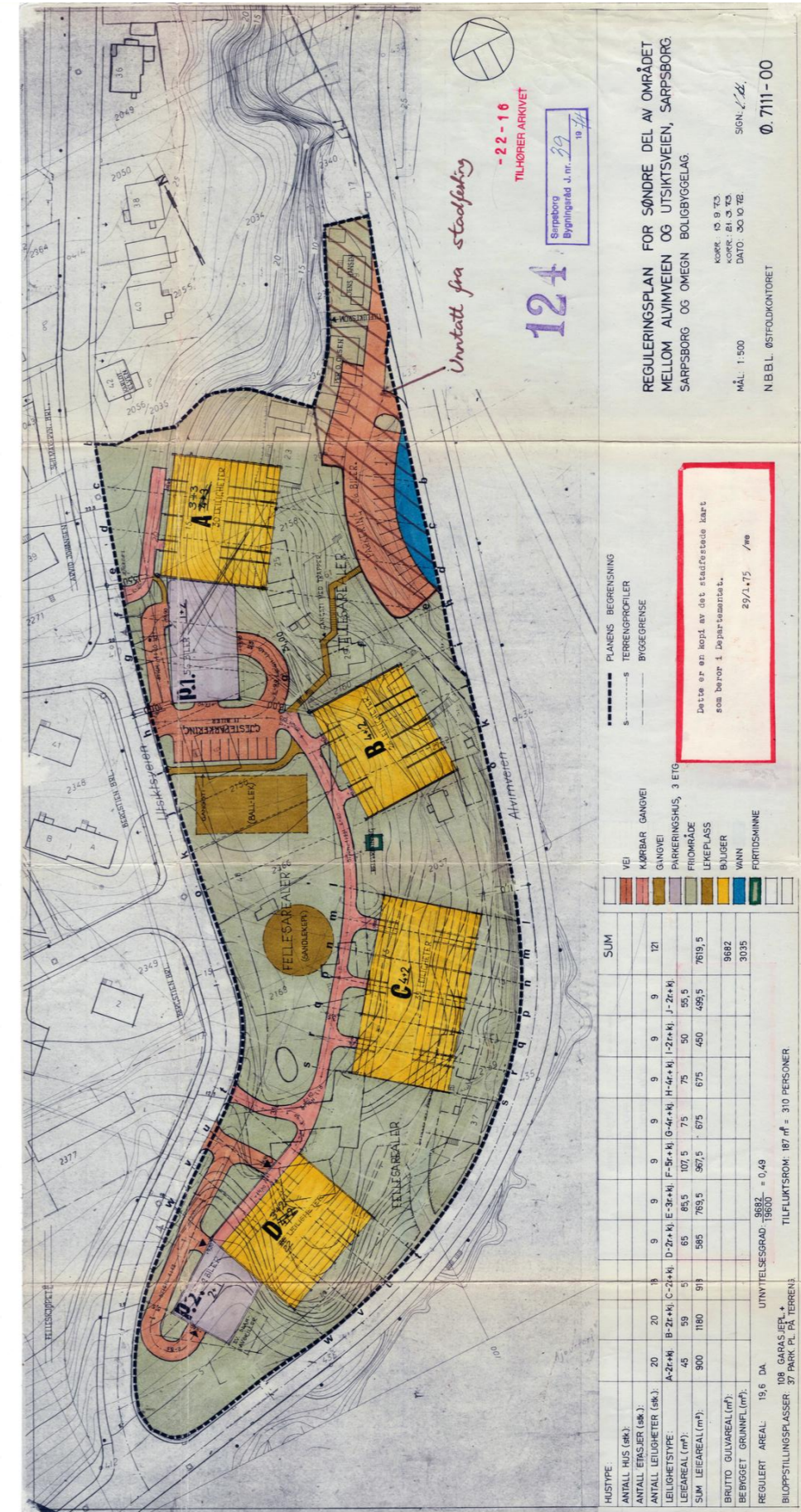
Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 31/75
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 overensstemmende med approbasjon av 30 / 8 19 75 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 30 / 12 19 75
Odd Arnesen





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

ALVIMVEIEN OG UTSIKTSVEIEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Bygeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Spesialområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 22.11.1973.

Reguleringsbestemmelsene er datert: 28.06.1973.

Revidert:

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Boligblokkene skal føres opp med etasjetall som vist på planen.
3. Parkeringen skal ordnes som vist på planen med gjesteparkeringsplass og parkering i parkeringshus med det angitte etasjetall.
4. I friområdet skal det opparbeides sandlekeplass og ballfelt som vist på planen.
5. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

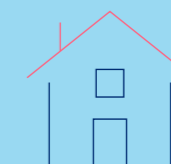
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Utsiktsveien 46A, 1722 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 2059, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260139
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no