



aktiv.

Buvikveien 6, 1725 SARPSBORG

**Halvpart av tomannsbolig i 2.
etasje – 15 kvm terrasse og gode
solforhold**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 277 647,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 528 997,-
Felleskostn.: Kr 6 331,-
Selger: Camilla Helen Aamodt

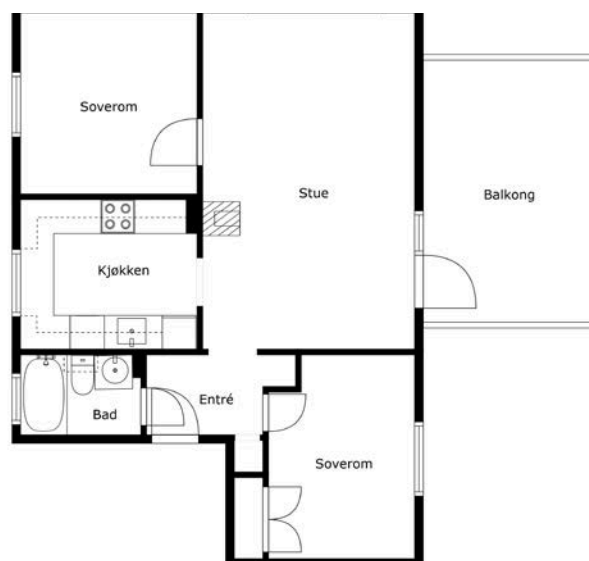
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 61/82 kvm
Tomtstr.: 3491 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2278
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1111250068

Halvpart av tomannsbolig i 2. etasje – 15 kvm terrasse og gode solforhold

Velkommen til Buvikveien 6 – en innbydende og romslig leilighet beliggende i 2. etasje i en tomannsbolig, i et rolig og veletablert boligområde utenfor Sarpsborg sentrum. Beliggenheten er barnevennlig og praktisk, med gangavstand til barnehage, barneskole, Amfi Borg kjøpesenter og flere servicetilbud. I tillegg har du kort vei til E6, noe som gir enkel adkomst til både Oslo og Østfold-byene.

Leiligheten er lys med åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, bad og fire boder. Praktisk planløsning og god lagringsplass – her er det lett å trives både til hverdags og ved besøk.

Her får du en solrik og sydvestvendt terrasse på hele 15 kvm, med utsikt mot elven og grøntområder. Dette er et herlig uterom med plass til både grill og utemøbler – perfekt for lange sommerkvelder.



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 19 m² 3 stk bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 61 m² Entré/gang, 2 Soverom, Bad, Stue og Kjøkken

3. etasje

BRA-e: 2 m² 1 stk bod på loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m² Veranda

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3491 m²

Tomtebeskrivelse

Det er felles festet tomt for borettslaget. Tomten rundt bebyggelsen er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekk og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i veletablert boligområdet rett utenfor Sarpsborg

sentrum. Det er gangavstand til blant annet barnehage, barneskole og Amfi Borg kjøpesenter. Nærhet til påkjøring til E6. Gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. I Sarpsborg finner du alle sentrumsfasiliteter som gågate, bussterminal, kino, gågate, kjøpesenter, restauranter, kaféer m.m.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert elektrisk uttrekks vifte i tak.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet rør under kjøkkenbenk for opplegg til oppvaskmaskin. Arbeid utført av "Sellebakk rør".

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

- Ja. Sprekk i mur ved overgang til gulv på soverom og stue. Ujevnheter i leiligheten generelt, trolig grunnet alderdom.

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

Ja. Lagt opp strøm på kjøkken til taklampe samt til kjøkkenventilator.

Tilleggskommentar: Medfølger én parkering til bil i gårdsplassen utenfor bolig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

2. etg: Entré/gang, 2 Soverom, Bad, Stue og Kjøkken

Kjeller: 3 stk bod.

Loft: 1 stk bod.

Standard

Velkommen til Buvikveien 6 – en innbydende og romslig leilighet beliggende i 2. etasje i en tomannsbolig, i et rolig og veletablert boligområde utenfor Sarpsborg sentrum.

Her får du en solrik og sydvestvendt terrasse på hele 15 kvm, med utsikt mot elven og grøntområder. Dette er et herlig uterom med plass til både grill og utemøbler – perfekt for lange sommerkvelder.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og spisestueløsning og enkel adkomst til et lyst kjøkken med klassiske fronter. Her er det lett å trives, både til hverdags og når du har gjester.

Boligen inneholder to gode soverom, et bad, samt hele fire boder som gir deg rikelig med lagringsplass.

Beliggenheten er barnevennlig og praktisk, med gangavstand til barnehage, barneskole, Amfi Borg kjøpesenter og flere servicetilbud. I tillegg har du kort vei til E6, noe som gir enkel adkomst til både Oslo og Østfold-byene.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms andelsleilighet, opprinnelig oppført i 1950. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i tomannsbolig. Standarden er normal. Andelen disponerer 3 boder i kjeller og 1 bod på loft.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat og belegg.

Veggoverflater av malt MDF panel, fliser og malt mur.

I tak er det takessplater.

VÅTROM

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar med dusjmulighet.

KJØKKEN

Kjøkkenet med opprinnelig ukjent alder, dog er rommet nylig modernisert i regi av eier. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøle/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1996.

Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3, samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig dører: Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Eier har kun bodd i boligen i kort tid og mesteparten av elinstallasjoner er utført av tidligere eier. Det anbefales derfor en elkontroll.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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. Stedvis knirk.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet bør oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som ikke er undersøkt:

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Medfølger én parkering til bil i gårdsplassen utenfor bolig.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87374928

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Anmerkning vedovn: Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard.

Modell: 1/2-Stein

Beskrivelse: Låse mekanisme feierluke på loft defekt.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Formuesverdi primær

Kr 612 018

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 448 071

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, festeavgift, TV/bredbånd, forsikringer, renter og avdrag, drift- og vedlikehold, div honorarer m.v.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 331

Andel Fellesgjeld

Kr 277 647

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 35 514

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Buvikodden Borettslag

Organisasjonsnummer

950449357

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Buvikodden Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 34 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12129399447, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 28.05.2025: 7 977 465

Andel av saldo: 234 631

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2041)

Lånenummer: 16368530054, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 28.05.2025: 1 223 107

Andel av saldo: 35 974

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2034)

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at dette ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2278 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 3 i Buvikodden Borettslag med orgnr. 950449357

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/2278:

23.06.1950 - Dokumentnr: 571 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 168

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste

Festetid: 50 år

Årlig festeavgift: 5057

GJELDER FRA 01.04.2000

Bestemmelser om regulering av leien

23.06.1950 - Dokumentnr: 571 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 168
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift: 5057
GJELDER FRA 01.04.2000
Bestemmelser om regulering av leien

20.02.1950 - Dokumentnr: 209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2028
(Opprinnelig fra bnr 2057 som er sammenføyd til bnr 2028)

01.01.2020 - Dokumentnr: 1354709 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:2278

01.01.2024 - Dokumentnr: 695609 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:2278

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar i stor grad med dagens bruk. Balkongen er større enn på tegningene.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplanens arealdel 2024- 2036, Sarpsborg

Formål: 1001-Bebyggelse og 2010-Vei.

Faresone: 320-flomfare, 310-Ras- og skredfare.

Støysone: Gul sone fra vei.

Stor mulighet for marin leire.

Områdeanalyse:

Usikker aktsomhet for radon på eiendommen.

Aktsomhetsområde for kvikkleire. Ingen risiko for skred på eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

277 647 (Andel av fellesgjeld)

2 527 647 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 528 997 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 536 897 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 539 697 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 750 Fotograf

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

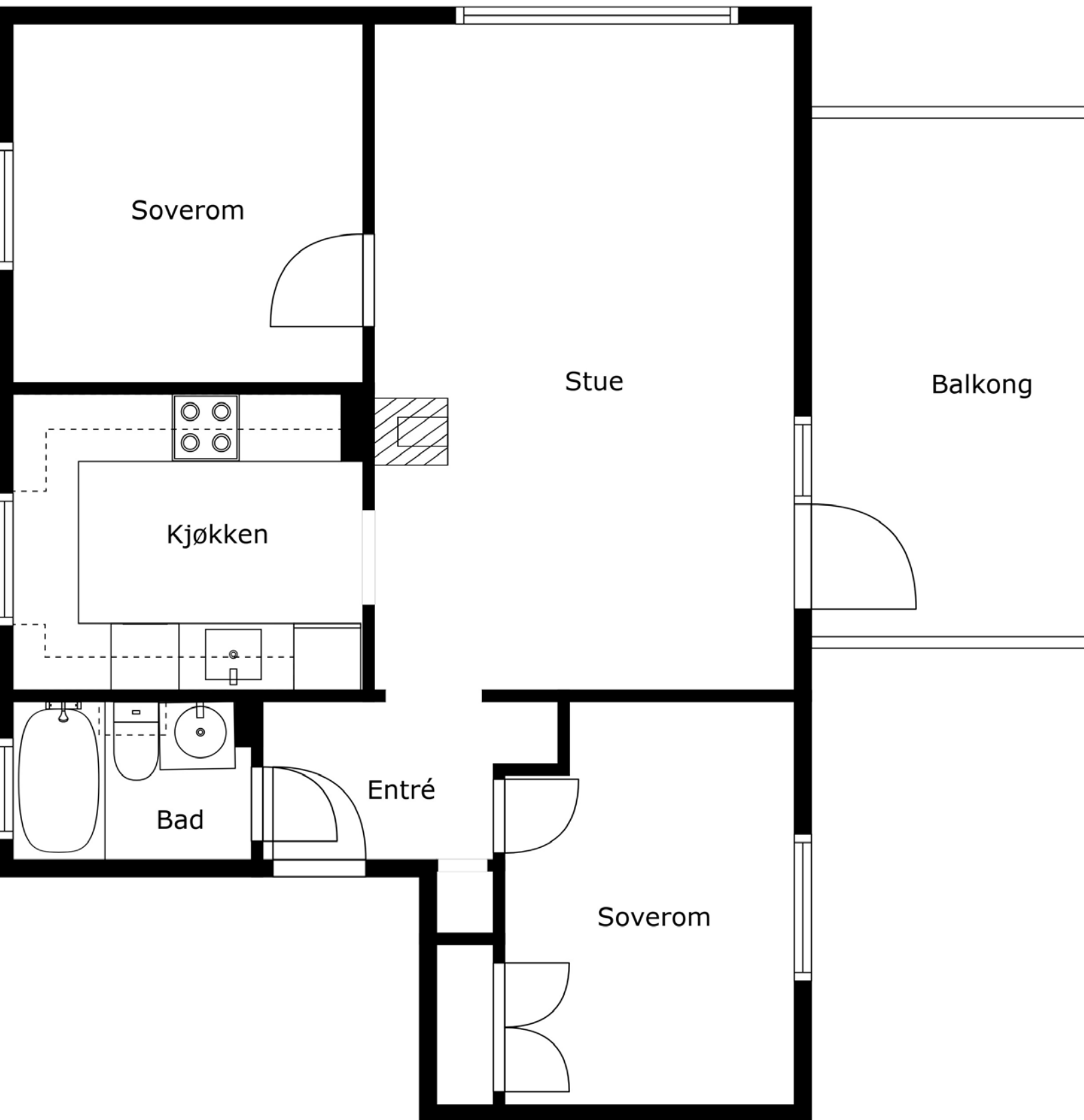
Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

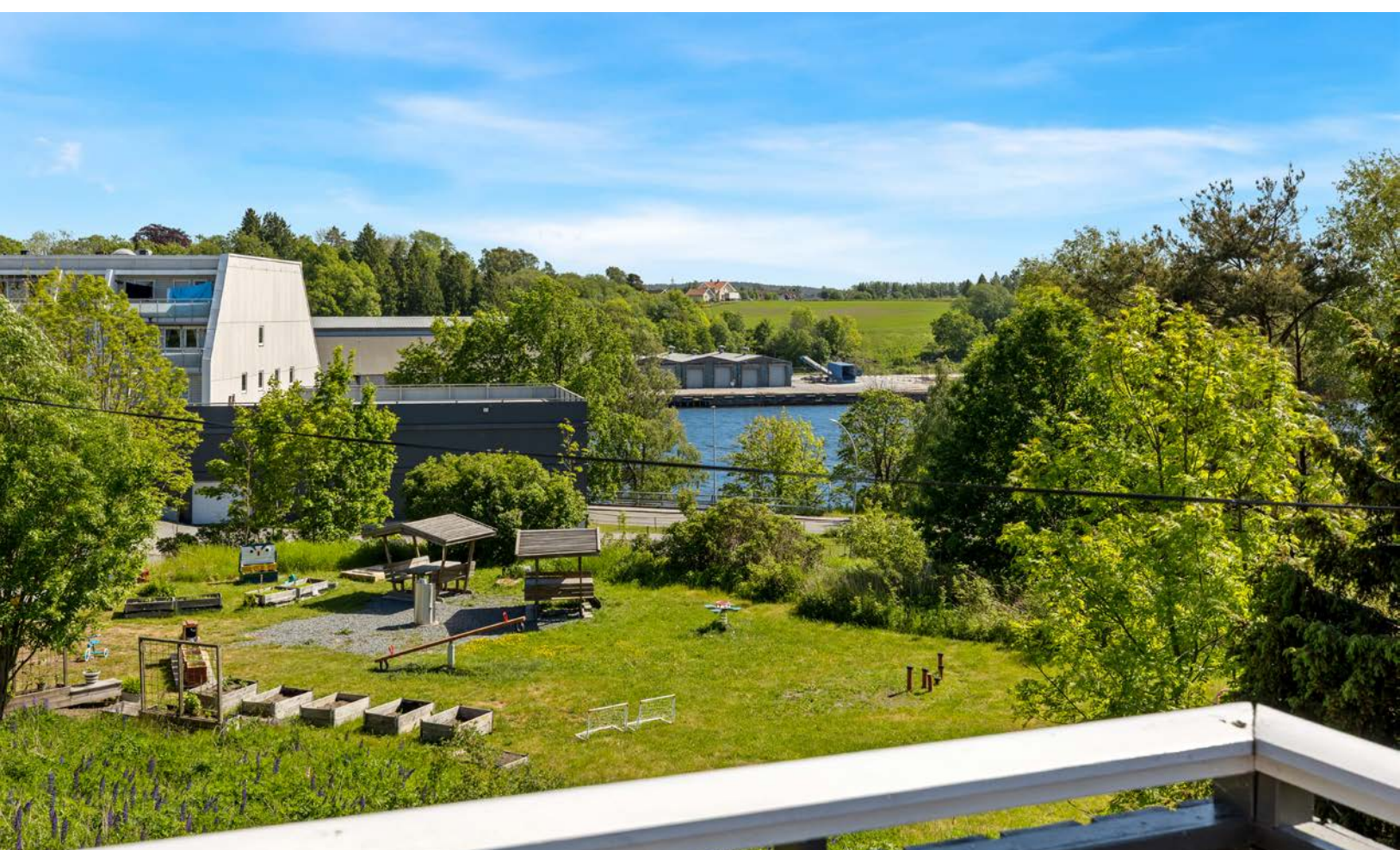
Salgsoppgavedato

13.06.2025



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.





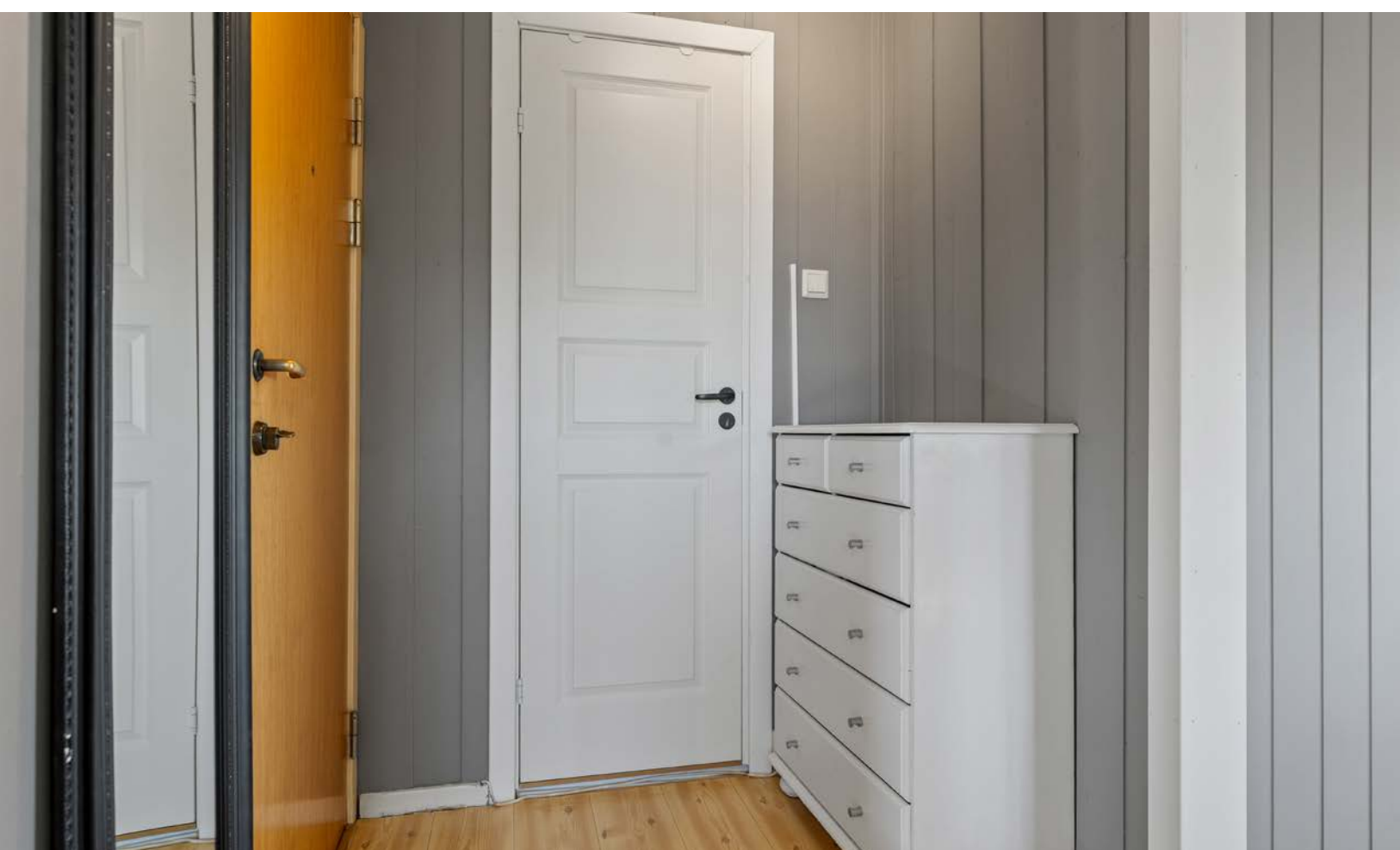














Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250068	

Selger 1 navn
Camilla Helen Aamodt

Gateadresse	
Buvikveien 6	

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1725

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Lo favør

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert elektrisk uttrekks vifte i tak.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet rør under kjøkkenbenk for opplegg til oppvaskmaskin.

Arbeid utført av

Sellebak rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i mur ved overgang til gulv på soverom og stue. Ujevnheter i leiligheten generelt, trolig grunnet alderdom.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt opp strøm på kjøkken til taklampe samt til kjøkkenventilator.

Filer

[Samsvarserklæring_O25751_12474173.pdf](#)

[Risikovurdering_O25751_12474276.pdf](#)

[Sluttkontroll_O25751_12474331.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Medfølger én parkering til bil i gårdsplassen utenfor bolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Helen Aamodt	e545e4ad37589513f8168c 160d19c856d9c09622	13.06.2025 12:05:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250068

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

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Buvikveien 6, 1725 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 2278

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 13784-3912

Referansenummer: YJ3162

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

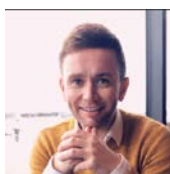
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



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 fuktsøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, anneks, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet, opprinnelig oppført i 1950.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i tomannsbolig.

Andelen disponerer 3 boder i kjeller og 1 bod på loft.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1950

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser og malt mur.
I tak er det takessplater.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar med dusjmulighet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med opprinnelig ukjent alder, dog er rommet nylig modernisert i regi av eier. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1996.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

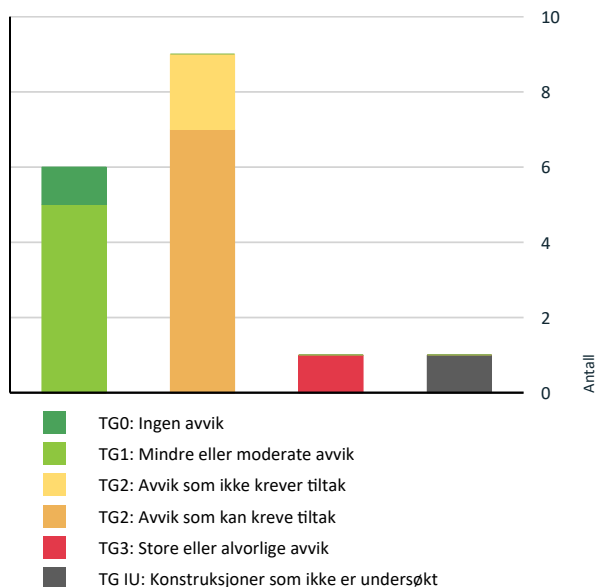
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk stemmer antatt med originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

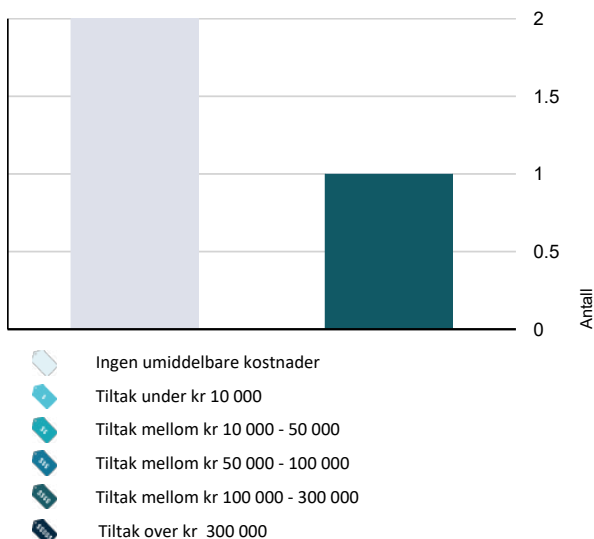
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2013.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

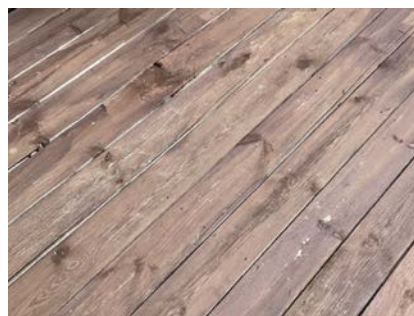
Veranda på 15 kvm. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 meter og er innenfor dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser og malt mur.
I tak er det takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre 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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det noteres at piperehabilitering er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar med dusjmulighet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet bør oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med opprinnelig ukjent alder, dog er rommet nylig modernisert i regi av eier.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

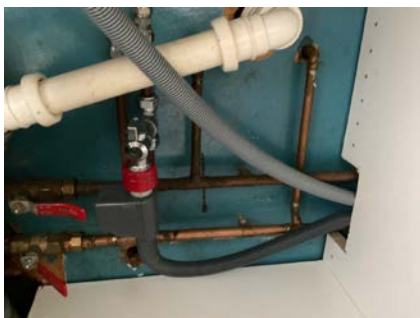
Vannrør av kobber og flexislange.

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 utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1996.
Montert i felles kjeller.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. 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 Eier har kun bodd i boligen i kort tid og mesteparten av el-installasjoner er utført av tidligere eier. Det anbefales derfor en el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

Tilstandsrapport



! TG 1

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

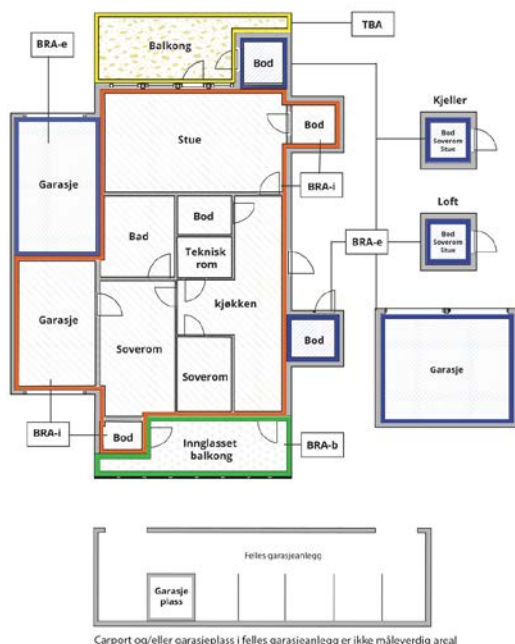
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	15
Bod 1 i kjeller		3		3	
Bod 2 i kjeller		8		8	
Bod 3 i kjeller		8		8	
Bod på loft		2		2	
SUM	61	21			15
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken		
Bod 1 i kjeller		Bod	
Bod 2 i kjeller		Bod	
Bod 3 i kjeller		Bod	
Bod på loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk stemmer antatt med originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Enkelte el-arbeider er utført. Dokumentasjon foreligger.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Camilla Helen Aamodt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2278		0	3491.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Buvikveien 6

Hjemmelshaver

Fester: Buvikodden Borettslag

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Buvikodden Borettslag	950449357			Camilla Helen Aamodt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i veletablert boligområdet rett utenfor Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til blant annet barnehage, barneskole og Amfi Borg kjøpesenter. Nærhet til påkjøring til E6. Gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. I Sarpsborg finner du alle sentrumsfasiliteter som gågate, bussterminal, kino, gågate, kjøpesenter, restauranter, kaféer m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er felles festet tomt for borettslaget. Tomten rundt bebyggelsen er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekk og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Boligen er oppført med støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.
- Arealet 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YJ3162>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 28.05.25 Side 1 av 2

Buvikodden Borettslag	V ³ r ref.:	2/3
Buvikveien 6	Type:	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	Eiere:	Camilla Helen Aamodt
Organisasjonsnr: 950 449 357	Andelsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 331

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 082
	Renter	1 279
	Avdrag	970

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	270 605	Gjeld siste ³ rsoppg.:	277 647
Klient ajourf. l ³ n:	9 200 571,64	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 439 999

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12129399447, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 28.05.2025: 7 977 465

Andel av saldo: 234 631

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.12.2041)

L³ nenummer: 16368530054, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 28.05.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 28.05.2025: 1 223 107

Andel av saldo: 35 974

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2034)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tom Johnny Pedersen Friis

Adresse: Buvikveien 3 C

Postnr/-sted: 1725 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 90144459

E-post: tjp.mobil@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	35 514	Gjeld:	277 647	Andre inntekter:	2 452
		Utgifter:	15 108		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	2 500
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1951G³ rds/bruksnr: 1/2278, 1/2285

Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 9605

i rlig festeavgift: 8 238,00, 5 842,00

Avg. reguleres: 01.04.2030, 01.07.2031

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 28.05.25 Side 2 av 2

Buvikodden Borettslag	V ³ r ref.:	2/3
Buvikveien 6	Type:	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	Eiere:	Camilla Helen Aamodt
Organisasjonsnr: 950 449 357		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374928
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.06.1951	Første innflytting:	11.06.1951	SSBnr:	H0101
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Trivselsregler for Buvikodden borettslag

1. Formål og omfang

Trivselsreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og et trygt og godt naboskap. Det er lagt vekt på størst mulig individuell frihet samtidig som fellesskapet innen laget og de enkelte hus ivaretas.

Beboerne har ansvar for å holde ro og orden innenfor borettslagets område. Innenfor fellesskapet har vi alle samme plikter og rettigheter. De vedtak som fattes av generalforsamlingen og som styret er satt til å håndheve må etterleves.

2. Aktiviteter og støynivå

Vis hensyn til hverandre, det er lytt mellom leilighetene!

Mellom kl. 2200 og 0700 skal det være ro i borettslaget.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

På søn- og helligdager skal høylytt støy generelt unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates dette på hverdager mellom 0700 og 2000, og på søn- og helligdager dersom dette er avtalt med naboer.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- straks å melde i fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at verandaer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende og stå ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse
- at kun elektrisk- eller gassgrill blir brukt ved grilling på verandaer og at man tar hensyn til naboene så ikke grillos sjenerer
- at trapper og gang blir vasket én gang i uken eller etter behov
- at inngangsparti og trapper holdes fritt for snø og is
- at fellesdører alltid er låst og lys slukkes etter bruk på loft og i kjeller

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

I hver leilighet skal det være forskriftsmessig brannutstyr og røykvarsler.

Et 6 kg pulverapparat og én røykvarsler er delt ut til hver leilighet. Dette utstyret skal bli i leiligheten ved overføring av andel til ny eier. Andelseier skal kontrollere at brannvernutstyret til enhver tid er i orden.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til holde det rent og ryddig på gårdsplasser og rundt veggene.

Veier skal holdes fremkommelige for renovasjon og snøbrøyting.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp og papir sorteres og kastes i egen papirdunk. Kartonger og lignende brettes sammen før de kastes i papirdunken. Plastemballasje sorteres og kastes i egen plastdunk. Glass og annet avfall kastes i egnede containere plassert ut av kommunen eller leveres inn på egen fyllplass. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Styret oppfordrer beboerne til å sørge for at kassene spyles jevnlig.

Trapperom, kjellerganger og andre innvendige fellesområder er ikke ment som lekeplass eller oppbevaringsplass for private gjenstander uten at det er alminnelig enighet om dette i huset. I alle tilfeller må orden og fri passasje/rømningsveier være sikret og renholdet ikke hindret.

Det oppfordres til å bruke lave tørkestativ på verandaer ved behov for tørking av tøy på søndager.

Ikke legg ut mat direkte på bakken da dette trekker til seg skadedyr. Bruk eventuelt et fuglebrett som plasseres i god avstand fra bakkenivå.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at dette ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Sist endret på generalforsamling 29. mai 2013



Vedtekter

for Buvikodden borettslag org nr. 950449357

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 23. mars 2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Buvikodden 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.
- (3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Buvikodden Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 07.04.2025 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

25.03.2025

Hilsen styret i Buvikodden 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

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styrets forslag: Honoraret til styreleder økes fra 35.000 til kr 37.000.
Honoraret til styremedlemmene økes fra kr 17.000 til kr 18.000.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Elisabeth Johansen
Styremedlem, Adele Kristiansen Friis
Styremedlem, Tom Johnny Pedersen Friis
Styremedlem, Jakub Galicki
Varamedlem, Martine Justine Olsen
Varamedlem, Jorunn Storeng

6.1 Valg av styreleder for restperiode 1 år

Styreleder Elisabeth Johansen trekker seg som styreleder og går ut av styret.

Styrets forslag: Tom Johnny Pedersen Friis, for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år og 2 år

Hvis Tom Johnny Pedersen Friis velges som styreleder i sak 6.1, må det velges ett nytt styremedlem for hans restperiode. Styret har ingen forslag til kandidat for det vervet.

Kim Kristian Yven har fratrådt som styremedlem. Styret har ingen forslag til kandidat for vervet.

Adele Kristiansen Friis er på valg.

Styrets forslag: Adele Kristiansen Friis, gjenvalg for 2 nye år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Martine Justine Olsen og Jorunn Storeng er på valg. Styret har ingen forslag til kandidater for vervet.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Buvikodden Borettslag, org.nr. 950449357 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.

Buvikodden Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 34 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Elisabeth Johansen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Adele Wallentin, Valgt fra 17.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tom Johnny Pedersen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jakub Galicki, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jorunn Storeng, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Martine Justine Olsen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Avholdt 6 styremøter

Etterspikring av østveggene og alle verandabord (utført av beboer)

Tettet igjen hull med grus ved veranda i nr. 3 A og nr. 10

Smurt dørlås verandadør i nr. 12 -2. etasje (beboer)

Tettet igjen hull i takrenne veranda i nr. 12 - 2. etasje (beboer)

Satt opp 1 rekkverkstolpe innvendig gang i nr. 12 - 2. etasje (beboer)

Kjøpt inn/malt/byttet verandabord (utført av beboer)

Malt søplestativer

Byttet noen slukrister i vaskekjeller (beboer)

Naglet utkast takrenne veranda i nr. 5 C - 1. etasje (beboer)

Renset/spylt igjennom utvendige kummer i nr. 7 og nr. 9

Laget/satt opp solid kasse rundt stoppekran i nr. 3 (beboer)

Rettet opp postkassestativ i nr. 5

Ekstra spraying mot maur i nr. 12

Klippet hekk i nr. 10 og fjernet grener av tre i nr. 10

Sådd gressfrø utenfor nr. 3

Reparert vindu i nr. 5 C - 2. etasje

Byttet dørhåndtak verandadør i nr. 7 B - 1. etasje

Malt noen kjellerlemmer/utetrapper

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Rensing av rør i nr. 7 C - 2. etasje pga. dårlig vanntrykk

Byttet pipebeslag i nr. 4 og nr. 8

Piperehabilitering i nr. 5 B og nr. 7 C

Byttet vannkran i vaskekjeller nr. 4

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vask/impregnering av tak i 6-manns boligene

Plenklipping/snømåking/behandling mot maur

Oppretting av verandaer i nr. 10 og nr. 12

Piperehabilitering ved behov

Helse, miljø og sikkerhet

Gjennomgang av loft og kjeller - sjekk av det elektriske anlegget og god lufting på loftet

Brannøvelse våren 2025

Internkontroll skjema om det elektriske anlegget i leiligheten

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.01.2025

Resultatregnskap for Buvikodden Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innnevde felleskostnader		1 660 152	1 383 528	1 660 000	1 665 500
Innnevde kostnader finans		922 896	676 872	923 200	917 400
Sum inntekter		2 583 048	2 060 400	2 583 200	2 582 900
KOSTNADER					
Styreonorar	1	107 000	103 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		15 087	14 523	15 500	15 500
Avskrivning	3	6 000	6 000	6 000	6 000
Revisjonshonorar	4	4 875	4 750	5 000	5 100
Forretningsfjrerhonorar		95 310	93 594	95 500	97 400
Drift og vedlikehold	5	2 347 733	289 495	2 240 000	190 000
TV/bredb³ nd		295 665	282 095	300 000	308 000
Forsikringer		115 919	104 549	117 000	136 000
Kommunale avgifter		486 797	385 277	462 000	585 000
Eiendomsskatt		162 926	162 927	163 000	163 000
Festeavgift		14 080	10 304	10 300	14 100
Kostnader str³m, energi		200	0	0	0
Andre driftskostnader	6	20 566	54 945	40 900	40 900
Sum kostnader		3 672 159	1 511 458	3 565 200	1 671 000
Driftsresultat		-1 089 111	548 942	-982 000	911 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		11 184	10 088	0	0
Renteinntekter		72 171	56 553	0	0
Rentekostnader		513 686	396 473	551 000	521 700
Sum finansielle poster		-430 330	-329 832	-551 000	-521 700
Resultat		-1 519 441	219 110	-1 533 000	390 200
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra fond	12	-600 000	0	0	0
Overf³rt til/fra opptjent egenkapital		-919 441	219 110	0	0

Balanse for Buvikodden Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 13	160 349	160 349
Bygninger	8, 13	5 844 384	5 844 384
Andre driftsmidler	3	14 500	20 500
Sum anleggsmidler		6 019 233	6 025 233
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	9	444 088	411 584
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		880 582	828 189
Konto for skattetrekk-bundne midler		20	20
Øremerkede bankinnskudd		23 512	631 314
Sum omløpsmidler		1 348 203	1 871 108
SUM EIENDELER		7 367 436	7 896 341

Balanse for Buvikodden Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		-2 163 795	-1 244 355
Sum egenkapital	10, 11	-2 160 395	-1 240 955
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	0	600 000
Sum forpliktelser		0	600 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	9 299 199	8 323 777
Borettsinnskudd	14	85 000	85 000
Sum langsiktig gjeld		9 384 199	8 408 777
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 736	124 790
P ³ Injpte renter		2 896	3 729
Sum kortsiktig gjeld		143 632	128 519
Sum gjeld		9 527 832	9 137 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 367 436	7 896 341

Buvikodden Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Elisabeth Johansen
Styreleder

Tom Johnny Pedersen
Styremedlem

Jakub Galicki
Styremedlem

Adele Wallentin
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 disposisjon. Styrrelsen 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.	1 142 589	1 201 872
Endring disponible midler		
i retts resultat	-1 519 441	219 110
Tilbakeføring avskrivninger	6 000	6 000
Overført til/fra fond	600 000	0
Avdrag på lån	-324 578	-284 393
Nytt lån	1 300 000	0
i retts endring av disponible midler	61 982	-59 283
Disponible midler	1 204 571	1 142 589
Omløpsmidler	1 348 203	1 871 108
Avsatt til fond	0	-600 000
Kortsiktig gjeld	-143 632	-128 519
Disponible midler	1 204 571	1 142 589

Vedlikeholdsfond på kr 600.000 er benyttet til maling av bygningene.

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Cub Cadet XT1 hageaktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 500
i rets avskrivninger :	6 000
Anskaffelses ³ r :	2022
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	189 901	245 304
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	57 832	44 191
6604 Rehabilitering	2 100 000	0
Sum	2 347 733	289 495

Vedlikehold omfatter liggende fast vedlikehold som gressklipping/hagearbeid, serviceavtaler vedr. maur samt diverse vedlikehold av uteomr³ de og bygninger. I tillegg er det utført maling av alle bygg, skorsteiner er rehabilitert og 2 kraner er utbedret etter vannlekkasjen.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	2 000
6490 Leie Container	0	3 600
6500 Verktøy og redskap	3 612	4 295
6550 Driftsmateriell	976	2 791
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	1 481	0
6725 Juridisk rådgivning	0	22 766
6800 Kontorrekvisita	780	440
7090 Driftskostn. traktor; maskin	1 553	5 315
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 575	2 539
7710 Generalforsamling/ årsmøte	1 875	5 000
7770 Bank og kortgebyr	1 850	1 919
7771 Diverse purregebyr og renter	-39	-20
7790 Andre driftskostnader	4 904	4 300
Sum	20 566	54 945

Kto 7790 andre driftskostnader gjelder bevertning dugnad, sykknad til Sarpsborg kommune og ferdigattest.

Note 7 - Tomt

Tomt gnr.1 bnr. 2278 er leiet fra Sarpsborg kommune fra 01.04.1950. Utvidelsen av parkeringsplassen ble opparbeidet i 2019.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1951	1 009 700
Rehabilitering	4 834 684
Bokført verdi 31.12	5 844 384

Tomt gnr. 1 bnr. 2278 er leiet fra Sarpsborg kommune fra 01.04.1950. 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.	444 088	411 584
Sum	444 088	411 584

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-1 240 955	-1 460 064
i retts resultat	-1 519 441	219 110
Overført til/fra fond	600 000	0
Egenkapital 31.12.	-2 160 395	-1 240 955

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 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01.	600 000
i retts endring	-600 000
Vedlikeholdsavsetning 31.12.	0

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	16368530054	12129399447
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2024	2014
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2034	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	12 000 000
L³ nesaldo 01.01:	0	8 323 777
Avdrag i perioden:	50 769	273 808
Opptak i perioden:	1 300 000	0
L³ nesaldo 31.12:	1 249 231	8 049 968

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	34	273 506	9 299 204

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 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1951 kr 85 000.

Resultat og balanse med noter for Buvikodden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Buvikodden Borettslag

Styreleder	Elisabeth Johansen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Jakub Galicki (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Adele Kristiansen Friis (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Tom Johnny Pedersen Friis (sign.)	19.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Buvikodden Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Buvikodden Borettslag som viser et underskudd på kr 1 519 441. 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.

Øvrig informasjon

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

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





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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Buvikodden Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 17

Antall fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 22

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 3

Fra SOBBL: Helen Kjøniksen

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Tom Johnny Pedersen Friis og Tom Kristoffersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen inkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styrets forslag: Nr 1. Honoraret til styreleder økes fra 35.000 til kr 37.000. Honoraret til styremedlemmene økes fra kr 17.000 til kr 18.000.

Andre forslag: Nr 2. Styreleder innvilges ett honorar på kr 35.000. Styremedlemmene innvilges ett honorar på kr 19.000.

Det foretas avstemning ved håndsopprekning. Styrets forslag får 17 stemmer og forslag 2 får 5 stemmer.

Vedtak:

Styrets forslag vedtas med 17 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for restperiode 1 år

Styreleder Elisabeth Johansen trekker seg som styreleder og går ut av styret.

Styrets forslag: Tom Johnny Pedersen Friis, for 1 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Tom Johnny Pedersen Friis

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år og 2 år

Hvis Tom Johnny Pedersen Friis velges som styreleder i sak 6.1, må det velges ett nytt styremedlem for hans restperiode. Styret har ingen forslag til kandidat for det vervet.

Kim Kristian Yven har fratrådt som styremedlem. Styret har ingen forslag til kandidat for vervet.

Adele Kristiansen Friis er på valg.

Styrets forslag: Adele Kristiansen Friis, gjenvalg for 2 nye år.

Andre forslag:

(1) For 1 år: Elind Schaug.

(2) For 2 år: Ingrid Akselsen, Vibeke Jakobsen og Adele Kristiansen Friis

Det ble foretatt skriftlig avstemming. Elind Schaug 18 st. Adele K.F. 7 st. Vibeke J. 16 st. Ingrid A. 20 st.

Vedtak:

Valgt ble: Elind Schaug ble valgt for 1 år.

Vibeke Jakobsen ble valgt for 2 år.

Ingrid Akselsen ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Martine Justine Olsen og Jorunn Storeng er på valg. Styret har ingen forslag til kandidater for vervet.

Forslag: Martine Justine Olsen og Morten Johansen

Vedtak:

Valgt ble: Martine Justine Olsen og Morten Johansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ingen

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité.

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

Vedtak:

Valgt ble

Delegat: Tom Johnny Pedersen Friis

Varadelegat: Jakub Galicki

Protokollen ble referert før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 07.04.25

Helen Kjøniksen, møteleder (sign.)
Tom Johnny Friis, protokollvitne (sign.)
Tom Kristoffersen, protokollvitne (sign.)

Buvikodden Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 10.04.2024 kl. 19:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra andelseier - styrehonorar for avsatt periode
- 4.2 Fra andelseier - snømåking
- 4.3 Fra andelseier - lønn til styremedlemmer for snømåking

5 Godtgjøring til styret

- 5.1 Ordinært styrehonorar
- 5.2 Godtgjøring for arbeid utført av styremedlemmer

6 Valg

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

25.03.2024

Buvikodden Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier - styrehonorar for avsatt periode

Andelseier Bente Strøm krever betaling for perioden 22.06.23 til dagens generalforsamling. Se vedlegg 1.

Behandling av denne saken utsettes til sak 5.1, hvor styrehonorar fastsettes av generalforsamlingen.

Styret har ingen innstilling til denne saken, og overlater det til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Saken behandles under sak 5.1.

4.2 Fra andelseier - snømåking

Andelseier Bente Strøm ønsker at styret skal bruke et firma til snøbrøyting. Se vedlegg 2.

Styrets orientering/innstilling: Vedlikehold av uteområde er styrets ansvar. Det er allerede innhentet priser fra flere firmaer og styret ser på muligheten for å inngå avtale med ett av disse firmaene. Vi er forespeilet en pris på ca. kr. 45.000, men det vil være avhengig av hvor mye snø det kommer.

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

4.3 Fra andelseier - lønn til styremedlemmer for snømåking

Bente Strøm ønsker at to i styret skal få timelønn for utført snøbrøyting, da dette er arbeid som ikke er honorert gjennom styrehonoraret. Lønn til styremedlemmer må behandles som egen sak under pkt. 5.2. Se vedlegg 2.

Forslag til vedtak: Saken behandles under sak 5.2.

5. Godtgjøring til styret

5.1 Ordinært styrehonorar

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styrets forslag til honorar er:

Styreleder Elisabeth Johansen kr 35.000

Styremedlem Tom Johnny Pedersen kr 17.000

Styremedlem Adele Wallentin kr 17.000

Styremedlem Jakub Galicki kr 17.000

Styremedlem Kim Kristian Yven kr 17.000

Varamedlem Jorunn Storeng kr 4.000, siden hun har deltatt på 4 styremøter i fjor og 2 møter i år.

5.2 Godtgjøring for arbeid utført av styremedlemmer

Etter forslag i fra andelseier i sak 4.3, kan det fastsettes en timesats for utført arbeid utover styrearbeid for styremedlemmer.

Styret har ingen innstilling til saken. Dette må generalforsamlingen bestemme evt. hvor mye det er snakk om/timesats.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Elisabeth Johansen
Styremedlem, Tom Johnny Pedersen
Styremedlem, Adele Wallentin
Styremedlem, Jakub Galicki
Styremedlem, Kim Kristian Yven
Varamedlem, Jorunn Storeng

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til styreleder i fra styret: Elisabeth Johansen gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jakub Galicki og Tom Johnny Pedersen er på valg.

Forslag til styremedlemmer i fra styret: Jacob Galicki og Tom Johnny Pedersen gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Buvikodden Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Buvikodden Borettslag for 2023

Buvikodden Borettslag org.nr., 950449357 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.

Buvikodden Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 34 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Elisabeth Johansen
Styremedlem, Tom Johnny Pedersen
Styremedlem, Adele Wallentin
Styremedlem, Jakub Galicki
Styremedlem, Kim Kristian Yven
Varamedlem, Jorunn Storeng

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

- Montert måkesikring ved piper/luftehatte i 2-manns boligene.
- Montert og satt opp 15 brannstiger.
- Reparert innvendig kjellertrapp i nr. 9 A.
- Dugnad
- Muret igjen et stort hull i kjeller i nr. 7 A etter vannlekkasje.
- Malt søppelstativ i nr. 7.
- Malt noen kjellerlemmer og oljet utvendige trapper.
- Sådd/vannet plen etter vannlekkasje i nr. 7.
- Reparert/mer sink rundt luftehatt i nr. 9.
- Tettet igjen hull i asfalten i nr. 12.
- Ekstra spraying mot maur i nr.10.
- Gjennomgang av loft/kjeller, sjekk av det elektriske anlegget i vaskekjeller - fri passasje i fellesarealer - sett etter vannskader loft.
- Vask/impregnering av tak i 2-manns boligene.
- Utført service av snøfreser.
- Byttet pipebeslag i nr. 6 og ny takpapp ved luftehatt.
- Måket gårds plasser flere ganger og strødd.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

- Gatelys i lille Buvikvei.
- Avholdt 7 styremøter i 2023.
- Klagesaker - brukt mye tid og ressurser.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Vask/maling av bygningsmassen.
- Utbedring av pipeløp i nr. 5 B og 7 C.
- Nye pipebeslag i nr. 4 og nr. 8.
- Dugnad - maling av kjellerlemmer - trapper - beskjæring av busker - rydding -

vask av søppelkasser - evt. søplestativer.

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.

- Våren 2024 - felles samling angående brannsikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.01.2024

Resultatregnskap for Buvikodden Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innnevde felleskostnader		1 383 528	1 382 712	1 383 700	1 660 000
Innnevde kostnader finans		676 872	575 688	676 700	923 200
Sum inntekter		2 060 400	1 958 400	2 060 400	2 583 200
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	103 000	103 000	103 000	110 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		14 523	14 523	14 500	15 500
Avskrivning	3	6 000	3 500	6 000	6 000
Revisjonshonorar	4	4 750	4 625	4 900	5 000
Forretningsfjrrerhonorar		93 594	91 758	93 600	95 500
Drift og vedlikehold	5	289 495	332 478	232 000	2 240 000
TV/bredb ³ nd		282 095	244 645	265 400	300 000
Forsikringer		104 549	92 888	106 800	117 000
Kommunale avgifter		385 277	301 484	341 700	462 000
Eiendomsskatt		162 927	162 926	163 000	163 000
Festeavgift		10 304	10 304	10 300	10 300
Andre driftskostnader	6	54 945	31 668	47 900	40 900
Sum kostnader		1 511 458	1 393 800	1 389 100	3 565 200
Driftsresultat		548 942	564 601	671 300	-982 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		10 088	9 415	0	0
Renteinntekter		56 553	22 234	0	0
Rentekostnader		396 473	221 901	382 300	551 000
Sum finansielle poster		-329 832	-190 252	-382 300	-551 000
Resultat		219 110	374 349	289 000	-1 533 000
Disponering av ³rsresultat					
Overfjrt til/fra opptjnt egenkapital		219 110	374 349	0	0

Balanse for Buvikodden Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 13	160 349	160 349
Bygninger	8, 13	5 844 384	5 844 384
Andre driftsmidler	3	20 500	26 500
Sum anleggsmidler		6 025 233	6 031 233
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	9	411 584	376 338
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		828 189	1 140 746
Konto for skattetrekk-bundne midler		20	20
Øremerkede bankinnskudd		631 314	610 882
Sum omløpsmidler		1 871 108	2 127 986
SUM EIENDELER		7 896 341	8 159 220

Balanse for Buvikodden Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		-1 244 355	-1 463 464
Sum egenkapital	10, 11	-1 240 955	-1 460 064
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	12	600 000	600 000
Sum forpliktelser		600 000	600 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	8 323 777	8 608 170
Borettsinnskudd	14	85 000	85 000
Sum langsiktig gjeld		8 408 777	8 693 170
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 790	324 322
P ³ løypte renter		3 729	1 792
Sum kortsiktig gjeld		128 519	326 114
Sum gjeld		9 137 295	9 619 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 896 341	8 159 220

Buvikodden Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Elisabeth Johansen
Styreleder

Jakub Galicki
Styremedlem

Tom Johnny Pedersen
Styremedlem

Kim Kristian Yven
Styremedlem

Adele Wallentin
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	1 201 872	1 195 668
Endring disponible midler		
i retts resultat	219 110	374 349
Tilbakeføring avskrivninger	6 000	3 500
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-30 000
Avdrag på lån	-284 393	-341 644
i retts endring av disponible midler	-59 283	6 205
Disponible midler	1 142 589	1 201 872
Omløpsmidler	1 871 108	2 127 986
Avsatt til fond	-600 000	-600 000
Kortsiktig gjeld	-128 519	-326 114
Disponible midler	1 142 589	1 201 872

Vedlikeholdsfond på kr 600.000 kommer i tillegg til disponible midler på kr 1.142.589.

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon (OTP).

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Cub Cadet XT1 hageaktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 500
i rets avskrivninger :	6 000
Anskaffelses ³ r :	2022
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	245 304	290 221
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	44 191	42 257
Sum	289 495	332 478

Vedlikehold omfatter Inpende fast vedlikehold som gressklipping/hagearbeid, serviceavtaler vedr. maur samt diverse vedlikehold av uteomr³ de og bygninger. I tillegg er det utført fuglesikring, asfaltert og s³ dd gress etter vannlekkasjen i nr 7 og tak i nr 4 er vasket og impregneret.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av mjtelokaler	2 000	0
6490 Leie Container	3 600	11 602
6491 Leie maskiner/lift	0	1 437
6500 Verktj og redskap	4 295	7 169
6550 Driftsmateriell	2 791	868
6720 Honorar for jkon.og jur.bistan	0	494
6725 J uridisk rådgivning	22 766	0
6800 Kontorrekvisita	440	844
6860 Kurs og konferanser	0	1 200
7090 Driftskostn. traktor;maskin	5 315	424
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 539	2 534
7710 Generalforsamling/rsmjte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 919	1 784
7771 Diverse purregebyr og renter	-20	-94
7790 Andre driftskostnader	4 300	1 530
Sum	54 945	31 668

Kto 7790 andre driftskostnader gjelder bevertning dagnad, krans/brebukett, håndbok for styremedlemmer og porto.

Note 7 - Tomt

Tomt gnr.1 bnr. 2278 er leiet fra Sarpsborg kommune fra 01.04.1950. Utvidelsen av parkeringplassen ble opparbeidet i 2019.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1951	1 009 700
Rehabilitering	4 834 684
Bokført verdi 31.12	5 844 384

Tomt gnr. 1 bnr. 2278 er leiet fra Sarpsborg kommune fra 01.04.1950. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	411 584	376 338
Sum	411 584	376 338

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-1 460 064	-1 834 413
i rets resultat	219 110	374 349
Egenkapital 31.12.	-1 240 955	-1 460 064

Note 11 - Egenkapital

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjerte 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 balansefjerte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ v/ly re positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01.	600 000
i rets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12.	600 000

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12129399447
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2014
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig ³ nebelnyp:	12 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	8 608 170
Avdrag i perioden:	284 393
L ³ nesaldo 31.12:	8 323 777

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	34	244 817	8 323 778

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

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1951 kr 85 000.

Resultat og balanse med noter for Buvikodden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Buvikodden Borettslag

Styreleder	Elisabeth Johansen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Adele Wallentin (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Jakub Galicki (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Kim Kristian Yven (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Tom Johnny Pedersen (sign.)	13.03.2024

Til generalforsamlingen i
Buvikodden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Buvikodden Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 219 110. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 13. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Mottatt 29/2

Til Generalforsamlingen
Sak 2.

Ang. Snømaking.

Vi må få tilbake brøyte bil som vi hadde før.

Den maskinen vi har holder ikke og er mye galt med.

Vi har 2 stk som arbeider med snømaking og hjelper oss som ikke klarer dette selv.

Tom Fanny og Kim, dette gjør de på privat basis og dette er ikke styrejobb.

Jeg mener de må få betalt pr time de jobber om dette går.

Den lille maskinen kan vi brenke i reserve om det kommer mye snø.

Bente Strom

Til Generalforsamlingen 10-3-24
Sak 1

Vedlegg 2

Liese til paragraf 8-3 i Boretsloven 3 ledd.

Der står det at dersom fjerning av et styremedlem uten rimelig grunn, må det antas at dette kan styrke styremedlemmets krav på styrehonorar for perioden.

Det ble på ekstragordinær generalforsamling den 22-6-23.

Framsatt misstillitforslag mot meg, for noe som jeg aldrig har gjort, av

Elisabet Johansen^{FR} - Roar Andersen 3R

Morten Johansen 7B - Cristine Hauge 7C

og derfor ble jeg stemt ut, jeg har ikke tatt opp noe på mobilen på styremøte, og alle kan få se styrereferatet fra den 13-3-23 der ingenting er taushetsbelagt, alt er bare løgn.

Jeg krever derfor betaling, jeg har krav på og oppreisning av mitt navn og rykte i laget.

27-2-24.

Bente R. Strøm

Har ~~et~~ vært i kontakt med Sjøbel i forkant av disse 2 sakene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Buvikodden Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 18

Antall fullmakter: 12

Antall stemmeberettigede: 30

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 4

Fra SOBBL: Helen Kjøniksen

Vedtak:

Godkjent

2 stk forlot møtet under avstemming av sak 6. 1 andelseier stemte på sak 6.1.

1 stk kom under sak 6.2. 29 stemmeberettigede i fra sak 6.2.

2 stk forlater møtet under sak 6.5.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Tom Johnny Pedersen og Kim Kristian Yven

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier - styrehonorar for avsatt periode

Andelseier Bente Strøm krever betaling for perioden 22.06.23 til dagens generalforsamling.

Behandling av denne saken utsettes til sak 5.1, hvor styrehonorar fastsettes av generalforsamlingen.

Styret har ingen innstilling til denne saken, og overlater det til generalforsamlingen.

Vedtak:

Saken behandles under sak 5.1.

4.2 Fra andelseier - snømåking

Andelseier Bente Strøm ønsker at styret skal bruke et firma til snøbrøyting.

Styrets orientering/innstilling: Vedlikehold av uteområde er styrets ansvar. Det er allerede innhentet priser fra flere firmaer og styret ser på muligheten for å inngå avtale med ett av disse firmaene. Vi er forespeilet en pris på ca. kr. 45.000, men det vil være avhengig av hvor mye snø det kommer.

Vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.

4.3 Fra andelseier - lønn til styremedlemmer for snømåking

Bente Strøm ønsker at to i styret skal få timelønn for utført snøbrøyting, da dette er arbeid som ikke er honorert gjennom styrehonoraret. Lønn til styremedlemmer må behandles som egen sak under pkt. 5.2.

Vedtak:

Saken behandles under sak 5.2.

5. Godtgjøring til styret

5.1 Ordinært styrehonorar

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag 1 Styrets forslag til honorar er:

Styreleder Elisabeth Johansen kr 35.000

Styremedlem Tom Johnny Pedersen kr 17.000

Styremedlem Adele Wallentin kr 17.000

Styremedlem Jakub Galicki kr 17.000

Styremedlem Kim Kristian Yven kr 17.000

Varamedlem Jorunn Storeng kr 4.000, siden hun har deltatt på 4 styremøter i fjor og 2 møter i år.

Andre forslag:

Forslag 2: Styreleder kr 35.000, hver av styremedlemmene kr 17.000 og varamedlem kr 1.800.

Forslag 3: Styreleder kr 35.000, hver av styremedlemmene kr 19.000 og varamedlem kr 3.600.

Det ble avholdt skriftlig avstemning og forslag 1 fikk 19 stemmer, forslag 2 0 stemmer og forslag 3 11 stemmer.

Bente Strøm sitt honorar behandles for seg selv. Forslag 1 kr 0 og forslag 2 kr 17.000.

Skriftlig avstemning ble avholdt. Forslag 1 fikk 19 stemmer, forslag 2 fikk 9 stemmer, samt 2 blanke stemmer.

Vedtak:

Forslag 1 er vedtatt.

Bente Strøm ble bevilget kr 0,- i honorar.

5.2 Godtgjøring for arbeid utført av styremedlemmer

Etter forslag i fra andelseier i sak 4.3, kan det fastsettes en timesats for utført arbeid utover styrearbeid for styremedlemmer.

Styret har ingen innstilling til saken. Dette må generalforsamlingen bestemme evt. hvor mye det er snakk om/timesats.

Forslag: Forslag 1: Saken avvises, forslag 2: kr 2.500 til Kim Kristian Yven og Tom Johnny Pedersen.

Det ble foretatt skriftlig avstemning og forslagene fikk 14 stemmer hver (2 blanke stemmer). Saken fikk derfor ikke flertall.

Vedtak:

Saken får derfor inget vedtak.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til styreleder i fra styret: Elisabeth Johansen gjenvalg.

Forslag: Tom Johnny Pedersen

Skriftlig avstemning ble avholdt. 18 stemmer til Elisabeth og 12 til Tom Johnny.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Johansen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jakub Galicki og Tom Johnny Pedersen er på valg.

Forslag til styremedlemmer i fra styret: Jakub Galicki og Tom Johnny Pedersen gjenvalg.

Forslag: Martine Justine Olsen og Roar Andersen

Det ble avholdt skriftlig avstemning. Jacob fikk 22 stemmer og Tom Johnny 20 stemmer.
(Martine 7 og Roar 9 opplyst i møtet)

Vedtak:

Valgt ble: Jacob Galicki og Tom Johnny Pedersen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag: Martine Justine Olsen, Roar Andersen og Jorunn Storeng.

Skriftlig avstemning ble foretatt. Martine fikk 26 stemmer, Roar 9 stemmer, Jorunn fikk 18 stemmer og det var 5 blanke stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Martine Justine Olsen og Jorunn Storeng.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ingen

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomitè.

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

Vedtak:

Valgt ble

Delegat: Elisabeth Johansen

Varadelegat: Adele Wallentin

Protokollen ble referert før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 10.04.2024

Helen Kjøniksen, møteleder (sign.)

Tom Johnny Pedersen, protokollvitne (sign.)

Kim Kristian Yven, protokollvitne (sign.)



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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buvikveien 6	H0101	1/2278	82	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAMODT CAMILLA HELEN 140498*****	Eiendomsrett 1/1	Buvikveien 6 1725 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Buvikveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	103 Spikeren	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	344028		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1950

2: Bygning 344028: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.06.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	229
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	229
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1950	15.06.1950

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	33	0	33	0	0	0
H02	1	68	0	68	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

Borettslag

Navn	Buvikodden Borettslag	Org.nr	950449357
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	5

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2278	3491.4	
Grunneiendom	1/2285	6114.4	



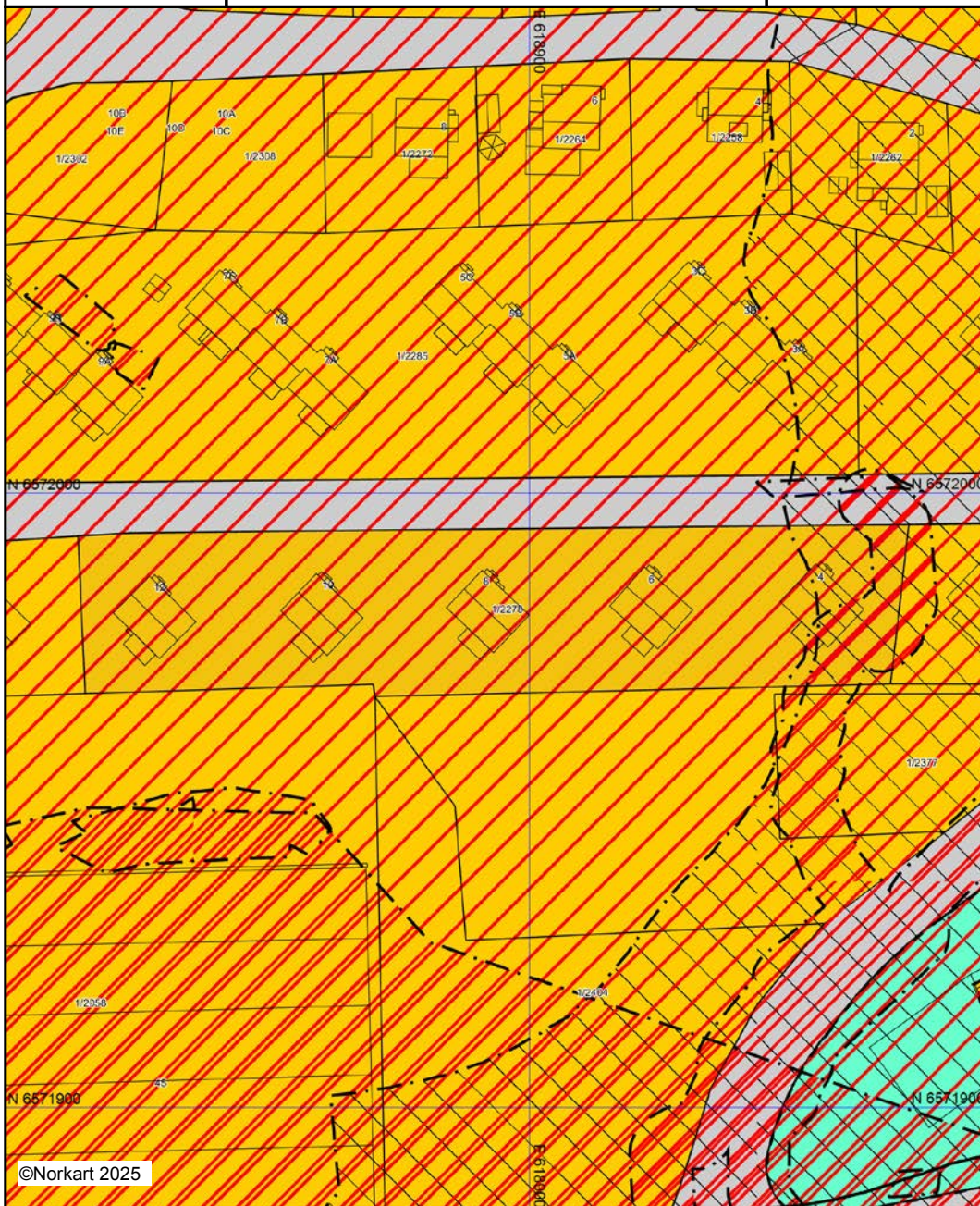
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2278
Adresse: Buvikveien 6
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - næværende
-  Veg - næværende
-  Blågrønnstruktur - næværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende
-  Farled - næværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Skipsled

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles gangareal
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kai

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2278	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buvikveien 6, 1725 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 3 487 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 381 m ² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 4 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	3 491 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	255 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	3 491 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Eiendom	3105 1/2278		
Utskriftsdato	26.05.2025	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

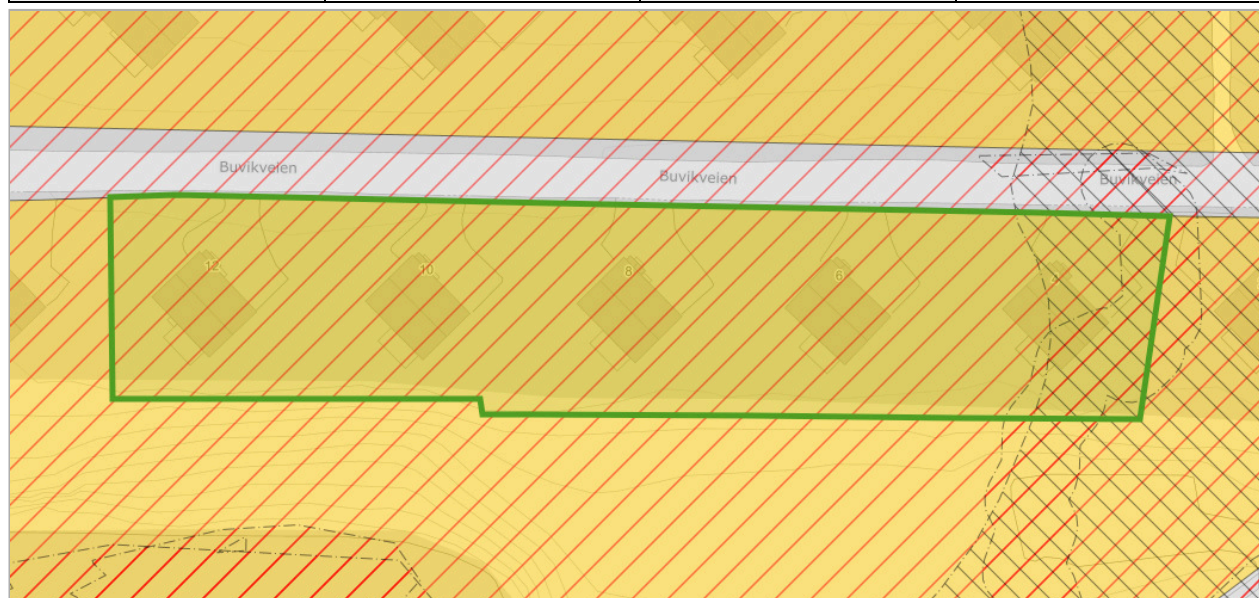
17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAC
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare Flomfare
KpStøySone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Faresone

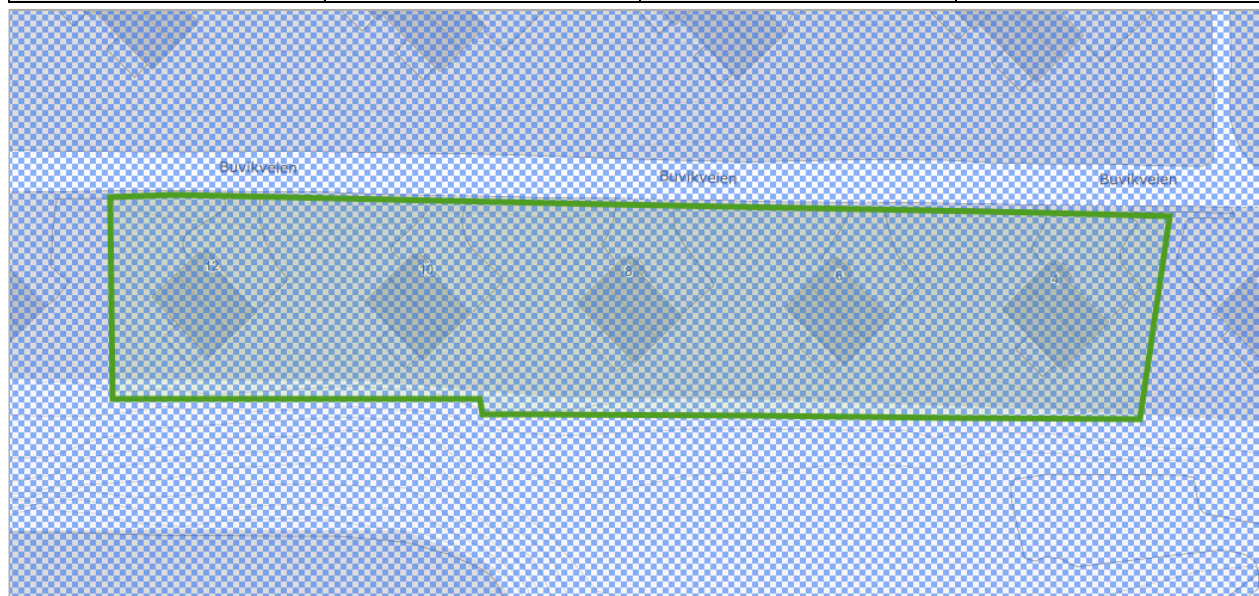
Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktksomhet overvann
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/2278, Buvikveien 6, 1725 SARPSBORG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

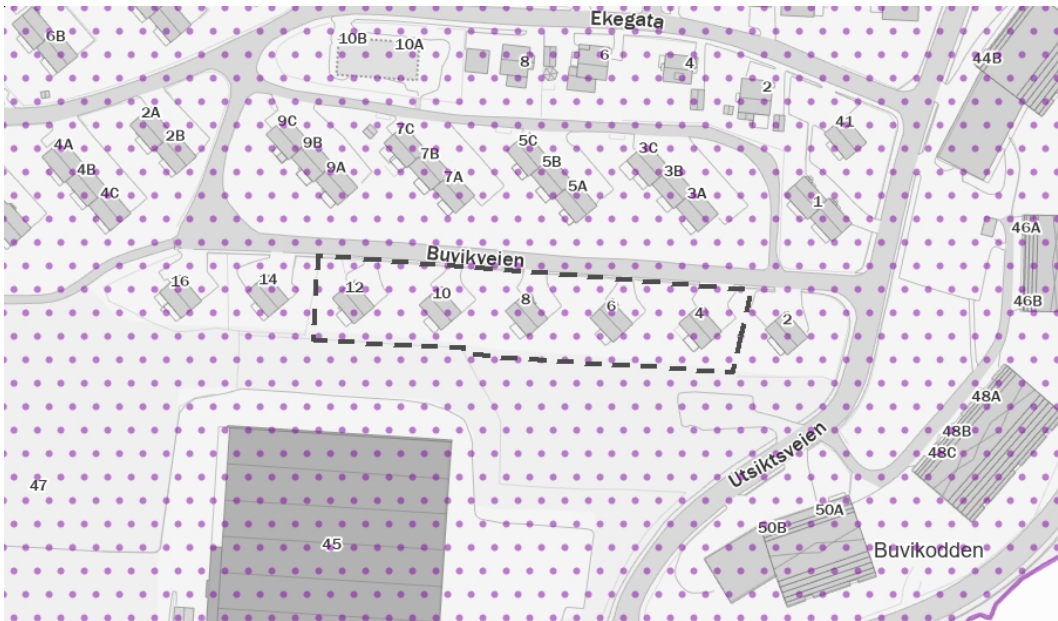
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.98 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.1 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	109.2 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.09 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	19.05.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

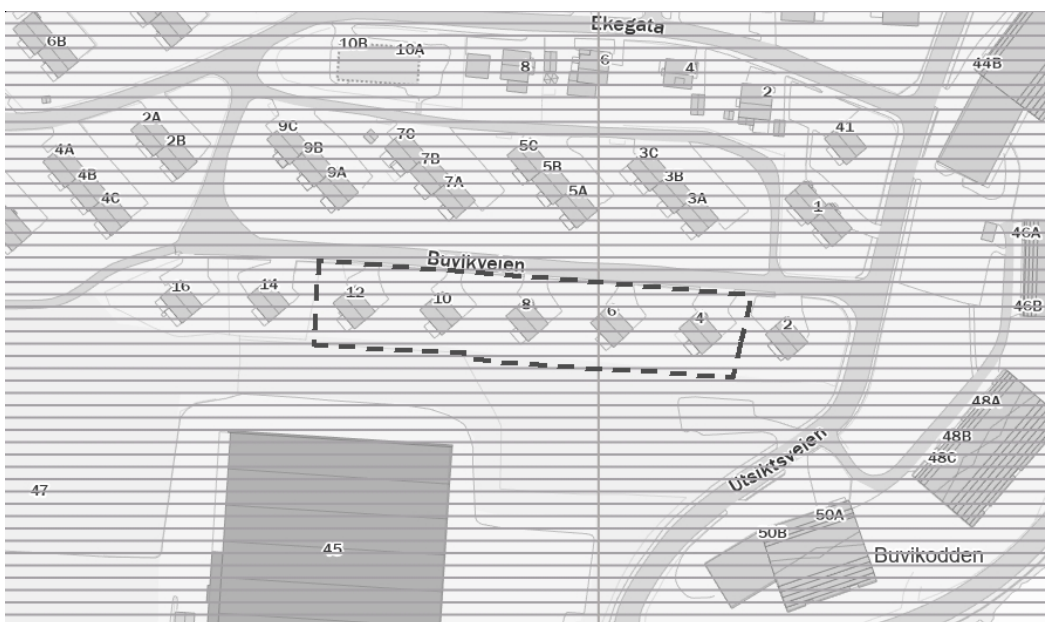
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

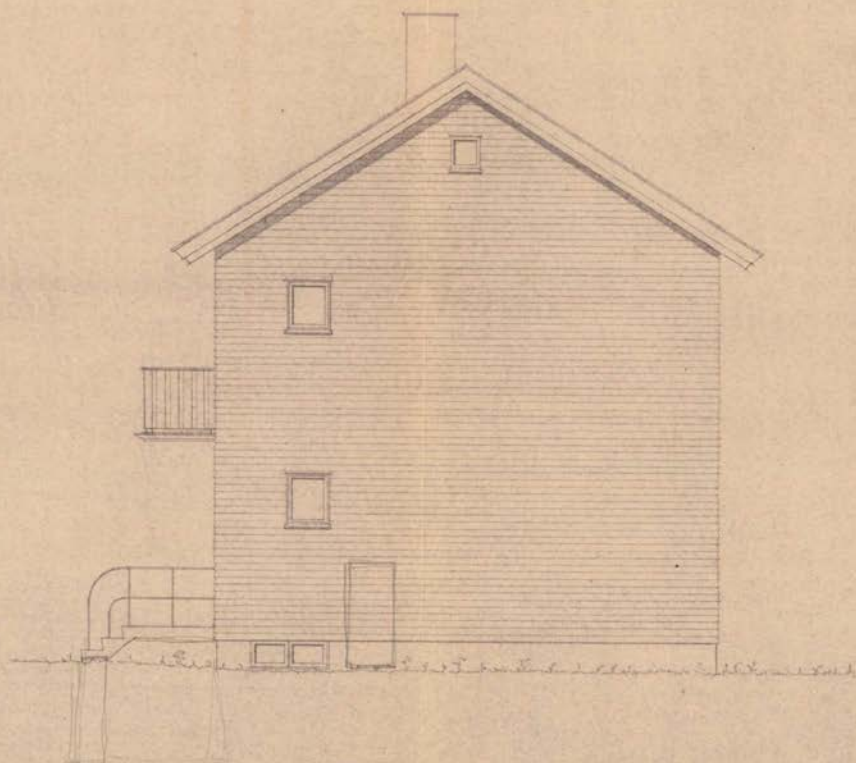
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



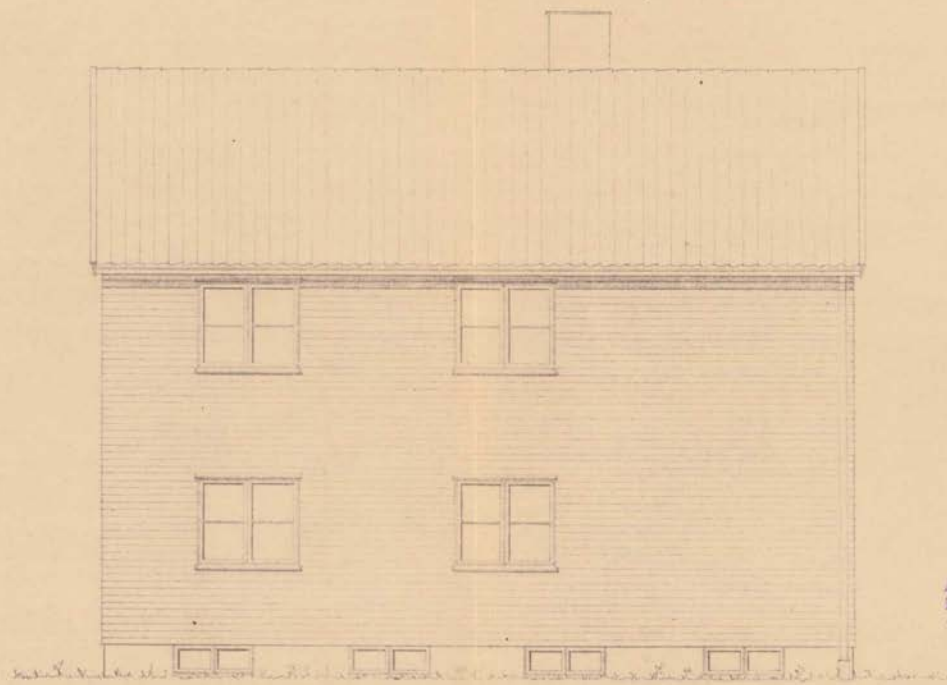
APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 2/6
på de i skriv av 4/7 nevnte
betingelser.

Bygningsjefen.

S. Høy Byg.	J. nr.	118
	19	10
	118	10
	10	10

SARPSBORG BYGGBYGGELAG	TEGN. NR.	118/10
	TEGN. AV	118/10
NOT NORD-VEST.	TEGN. AV	118/10
ARKITEKT BJØRN ASKVIK		
DELBYGT, 78 TLF. 1844 SARPSBORG		

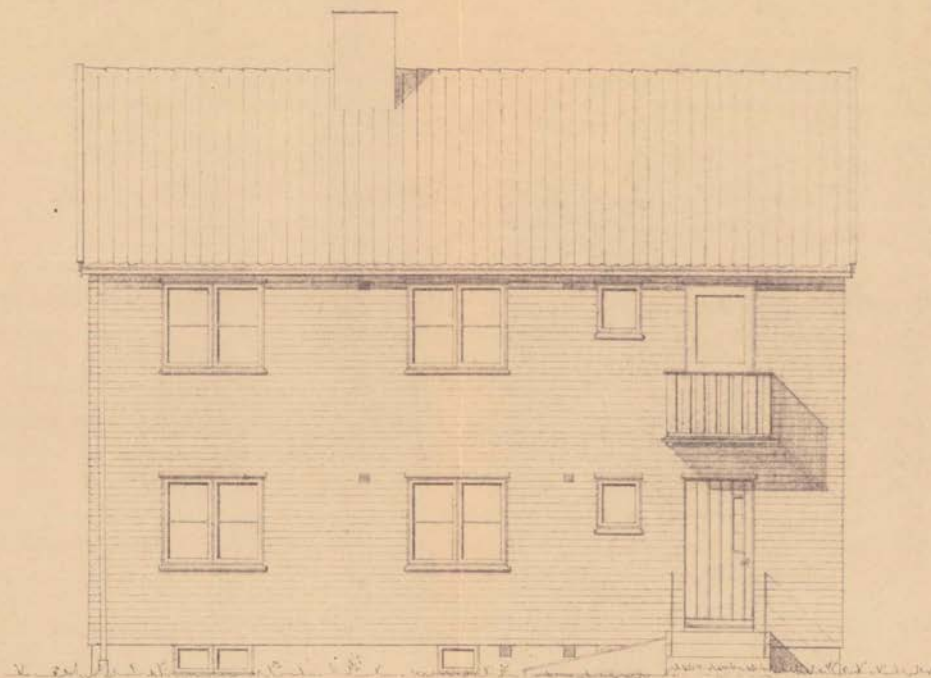
SARPSBORG BOLIGVEGSELT		TEGN. NR. 1721/10-26	
		PR. 47.50	DATO. 7.7.74
Snitt		COEN. NR. 5.4	
ARKITEKT BJØRN ASKVIK DELLYGT, 78 TLF. 1844 SARPSBORG			



APPROBERT
i S.bog bygningsråds møte 28/6
på de i skriv av 4/8 nevnte
betingelser. Bygningsjefen.

S. bog Fy2 d. nr. 114
Anm. nr. 112
10 499

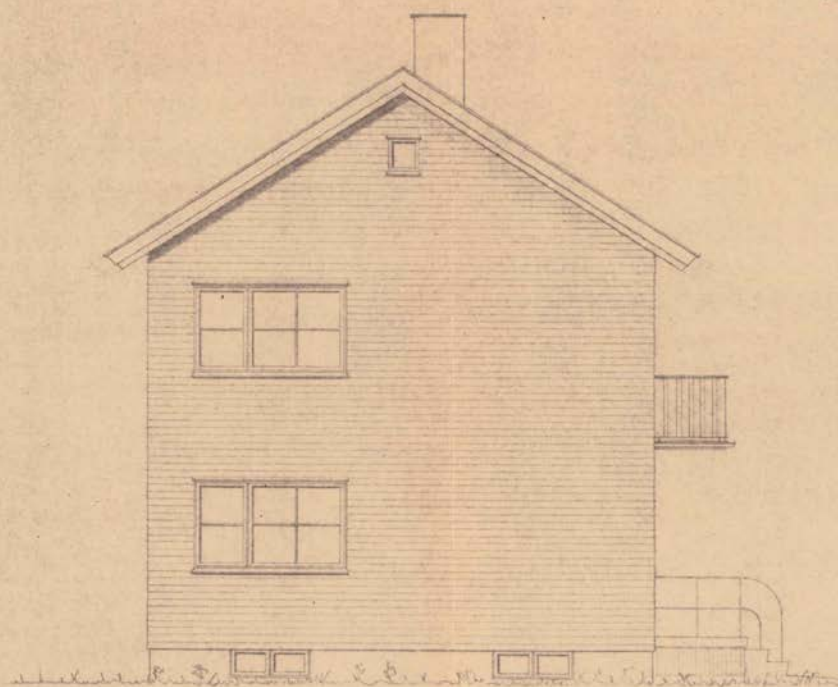
SARPSBORG BOLIGBYGGELAG	TEGN. NR.
	1237/1928
	NAL. DATO.
MOT SVD-VEST	TEGN. AV
ARKITEKT BJØRN ASKVIK	
FELLYGT. 78 TLF. 1844 SARPSBORG	



APPROBERT
i Sborg bygningsråds møte 25/6
på de i skriv av 4/8 nevnte
betingelser. Bygningsjefen.

d. nr. 114
S. L. G. E. S. 19 47
Jens. nr. 118
19 49

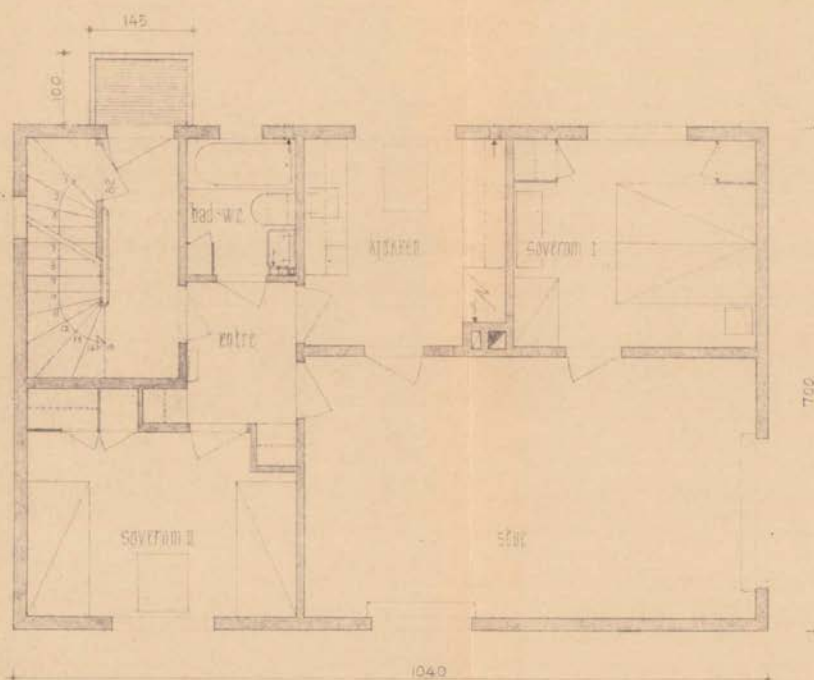
SARPSBORG BOLIGBYGGELAG	TECH. NR.
	1221/13930
	ÅRSL. 1950
	DATED. 7/6-51
NOT NOED-ØST	TECH. AV
ARKITEKT BJØRN ASKVIK	
PELLEGT, 78 TLF. 1844 SARPSBORG	



APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 24/6
på de i skriv av 42 nevnte
betingelser. Bygningssjefen.

S. borg Byg J. nr. 114
J. nr. 19.09
J. nr. 112
J. nr. 19.09

12205004 BOLLIGBYGGELAG	TEGN. NR.	021/10927
	MÅL	1:50
Byg med sødest	TEGN. AV	K. J.
ARKITEKT BJØRN ASKVIK		
DELLVGT. 70 TLF. 1844 SARDBORG		

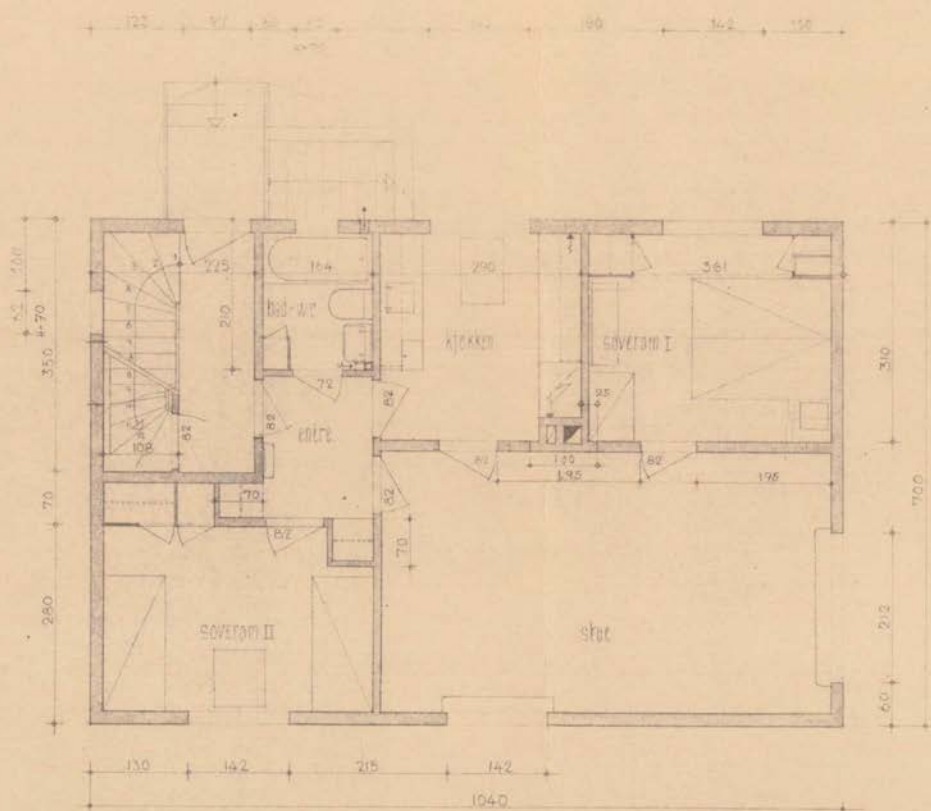


gulvflate - lysflate
 stue - 23.00 m² - 2.90 m²
 soverom I - 10.00 - 1.10 -
 soverom II - 9.00 - 1.10 -
 kjøkken - 8.00 - 1.10 -

APPROBERT
 i S.borg bygningsråds møte 28/6
 på de i skriv av 27/2 nevnte
 betingelser.
 Bygningssjefen.

d. nr.	114
19 84	
11/2	
19 2/89	

SARPSBORG BOLIGBYGGELAG	TEGN. NR.
Plan av 2. etasje	19 84
ARKITEKT BJØRN ASKVIK	19 84
DELBYGT. 78 TLF. 1044 SARPSBORG	



gulvareal - 19,00 m²
 stue - 23,00 m² - 2,30 m
 soverom I - 18,00 m² - 1,80 m
 soverom II - 9,00 m² - 1,10 m
 kjøkken - 8,00 m² - 1,10 m

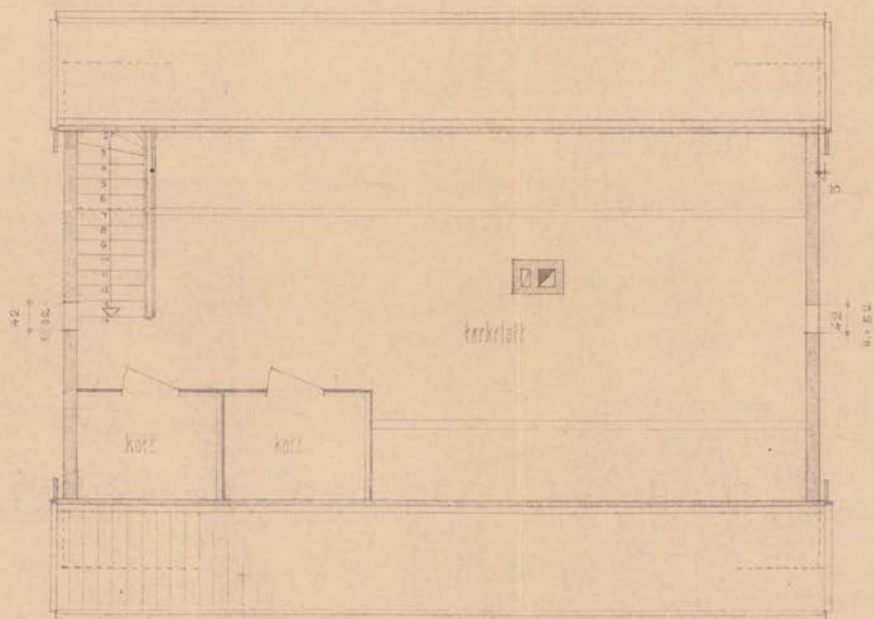
APPROBERT
 i Sbo g bygningsråds møte 25/6
 på de i skriv av 1/2 nevnte
 betingelser.

Bygningssjefen.

J. nr.	114
1949	114
J. nr.	114
1949	114

alle mål er stolpemål

SARPSBORG BOLIGBYGGELAG	TEK. NR.
Plan av 1 etasje	1949
ARKITEKT BJØRN ASKVIK	1949
DELVGT. 70 TLF. 1844 SARPSBORG	1949



APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 28/6
på de i skriv av 4/8 nevnte
betingelser.

Bygningsjefen:

J. nr.	118
S. borg Byg. Anm. nr.	118
	1949

542PSB026 BOLNBYGGELOAG	TEK. NR.	122
	1:50	5470
Plan av loft	1:50	5470
ARKITEKT BJØRN ASKVIK		
PELLVGT. 28 SLF. 1148 SANDSBORG		

Buvikveien 4, 6, 8, 10, 12.

Leiekontrakt.

Sarpsborg kommune bortleier herved av sin eiendom matr.nr. 2057
en tomt til ~~Sarpsborg Bolig Byggeslag på vegne av et stiftendes datter-~~
~~selskap (borettslag).~~ Buvikoddens Borettslag A/L.
og senere eiere av de hus som oppføres på tomten.

Tomten, som er oppmålt ved forretning av 16. desember 1949
har et areal på 3371 kvm., og er gitt matr. nr. 2278

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 — femti — år fra 1. april 1950.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom av 50 — femti — år, mot ny avgift som fastsettes ved skjønn av 3 menn oppnevnt av byfogden i Sarpsborg, idet avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi tomten da har.
2. I årlig leieavgift betaler leieren kr. 168.00 svarende til 5 % av den verdi tomten har etter en pris av kr. 1000.00 pr. mål.
Leieavgiften skal betales ukrevet og forskuddsvis til kemneren i Sarpsborg hvert år den 1. januar.
3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen 1. prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående hus, og i ildebrannstilfelle i husenes assuransesum.
Er leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til — i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse — å la pantet selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdeslovens § 109, samt rett til utsettelse etter § 111 frafalles.
4. Leieren må ved tomtens bebyggelse rette seg etter de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler.
Byggetegninger, såvel for nybygg som for forandringer, skal på forlangende forelegges formannskapet til godkjenning.
Leieren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.
Kommunen er uten ansvar for tomtens beskaffenhet og bæreevne.
5. Leieretten kan ikke overdras før tomten er bebygget.
Framleie av deler av tomten kan kun skje med kommunens samtykke.
6. Kommunen har rett til å ta tomten helt eller delvis tilbake før leietidens utløp, om den trenges i kommunalt øyemed, mot erstatning til alle rettighetshavere etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Sålenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler husene skal,
 - a. leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt,
 - b. ~~tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,~~
 - c. leieavgiften ikke kunne forhøyes, uten bankens samtykke
 - d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalings tid.
8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift, og kommunens rett til framtidig leieavgift ~~må overtas utenom kjøpesummen.~~

Nærværende kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. De omkostninger som er forbundet med kontraktens opprettelse bæres av leieren.

Sarpsborg den 3. juni 1950.

Som grunneier:

Sarpsborg Kommune.

Edv. L. Lunde
Ordfører.

August Rasmussen
Rådmann.

Som leier
SARPSBORG BOLIG-BYGGELAG
(S. B. B. L.)
E. Røed

*Tingl. 23
6-50*

LEIEAVGIFTEN ER REGULERT

PR.1.1.90.....

NY LEIEAVGIFT ER KR.1.516,95.....

NESTE REGULERING1.1.2000.....

Påtegning til festekontrakt – gnr 1 bnr 2278

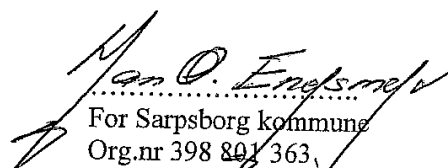
I henhold til festekontrakt av 03.06.1950 pkt. 1, tinglyst 23.06.1950 dgbnr. 571, forlenges herved festetiden i ytterligere 50 år fra 01.04.2000.

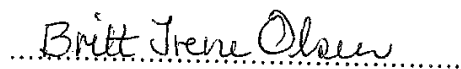
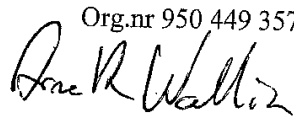
Festeavgiften pr.år vil utgjøre kr 5056,50 og skal reguleres hvert 10 år i samsvar med konsumprisindeksen eller annen lignende offentlig indeks dersom denne opphører.

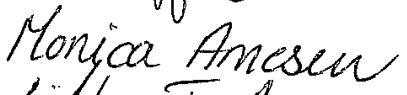
Sarpsborg, 29/04-2004

For grunneier

For fester


For Sarpsborg kommune
Org.nr 398 891 363
Ordfører Jan O. Engsmyr


Buvikodden borettslag
Org.nr 950 449 357





Leiekontrakt.

Sarpsborg kommune bortleier herved av sin eiendom matr.nr. 2057
en tomt til Buvikoddens Borettslag

og senere eiere av de hus som oppføres på tomten.

Tomten, som er oppmålt ved forretning av 27/11 1950
har et areal på 6070.40 kvm., og er gitt matr. nr. 2285

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 — femti — år fra 1. juli 1951.

Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom av 50 — femti — år, mot ny avgift som fastsettes ved skjønn av 3 menn oppnevnt av byfogden i Sarpsborg, idet avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi tomten da har.

2. I årlig leieavgift betaler leieren kr. 303.50 svarende til 5 % av den verdi tomten har etter en pris av kr. 1000.00 pr. mål.

Leieavgiften skal betales ukrevet og forskuddsvis til kemneren i Sarpsborg hvert år den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen 1. prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående hus, og i ildebrannstilfelle i husenes assuransesum.

Er leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til — i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse — å la pantet selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, samt rett til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved tomtens bebyggelse rette seg etter de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler.

Byggetegninger, såvel for nybygg som for forandringer, skal på forlangende forelegges formannskapet til godkjenning.

Leieren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Kommunen er uten ansvar for tomtens beskaffenhet og bæreevne.

5. Leieretten kan ikke overdras før tomten er bebygget.

Framleie av deler av tomten kan kun skje med kommunens samtykke.

6. Kommunen har rett til å ta tomten helt eller delvis tilbake før leietidens utløp, om den trenges i kommunalt øyemed, mot erstatning til alle rettighetshavere etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Sålenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler husene skal,
 - a. leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt,
 - ~~b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,~~
 - c. leieavgiften ikke kunne forhøyes, uten bankens samtykke
 - d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalings tid.
8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift, og kommunens rett til framtidig leieavgift, må overtas ~~uten omkostningssummen.~~

Nærværende kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. De omkostninger som er forbundet med kontraktens opprettelse bæres av leieren.

Sarpsborg den 28. august 1951.

Som grunneier:

Sarpsborg Kommune.

Edv. L. Løvik
Ordfører.

August Farsund
Rådman.

Som leier:

Bivikoddens Røttelag.
Forsteim Olsen.

Erik Jakobsen

Edvardsen

Birger Johansen

Harald Kristiansen

LEIEAVGIFTEN ER REGULERT

PR. 6.1.90

NY LEIEAVGIFT ER KR. 2.731,70

NESTE REGULERING 1.1.2000

Påtegning til festekontrakt – gnr 1 bnr 2278

I henhold til festekontrakt av 03.06.1950 pkt. 1, tinglyst 23.06.1950 dgbnr. 571, forlenges herved festetiden i ytterligere 50 år fra 01.04.2000.

Festeavgiften pr.år vil utgjøre kr 5056,50 og skal reguleres hvert 10 år i samsvar med konsumprisindeksen eller annen lignende offentlig indeks dersom denne opphører.

Sarpsborg, 29/04-2004

For grunneier

For fester

Jan O. Engsmyr
For Sarpsborg kommune
Org.nr 398 801 363
Ordfører Jan O. Engsmyr

Britt Irene Olsen
Buvikodden borettslag
Org.nr 950 449 357

Jon R. Wallin

Tom Kiff

Monica Amesen

Liphaar Tegler

TINGLYST

- 6 MAI 2004

SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4528

B. Jorkaas
bem.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Buvikveien 6
1725 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre