

The image shows a modern, single-story house with light-colored horizontal siding and a dark grey gabled roof. On the left, there is a large white garage door. To the right of the garage, there is a white front door and a series of windows. A wooden deck with a railing runs along the front of the house. The house is situated on a green lawn with some small yellow and purple flowers. In the foreground, there are some out-of-focus green leaves. The sky is a clear, bright blue.

aktiv.

Feltspatveien 10D, 3221 SANDEFJORD

Praktisk og lettstelt enebolig med alt på en flate! 3 soverom og rolig område. Garasje. Fint alternativ til leilighet!



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld:	Kr 357 451,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 4 258 801,-
Felleskostn.:	Kr 6 560,-
Selger:	Vidar Bjørndal Johannessen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Andel
Byggeår:	1977
BRA-i/BRA Total	107/137 kvm
Tomtstr.:	17246.3 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 42, bnr. 687
Andelsnr.:	7
Oppdragsnr.:	1311240072

Praktisk og lettstelt enebolig med alt på en flate! 3 soverom og rolig område. Garasje.

Velkommen til denne praktiske og lettstelte eneboligen, perfekt for en travel hverdag. Boligen har alt på én flate, noe som gjør den enkel å bo i og tilpasse etter behov. Med tre romslige soverom tilbyr den gode muligheter for familieliv eller hjemmekontor. Beliggenheten i et rolig og attraktivt område gir fred og trygghet, samtidig som alle nødvendigheter er i nærheten. Garasjen sikrer trygg parkering og oppbevaringsplass. Dette er et flott alternativ til leilighet, med mer plass og privatliv. En ideell bolig for deg som ønsker komfort, funksjonalitet og et godt bomiljø. Takene på atriumshusene skal rehabiliteres i nær fremtid. Se salgsoppgave for informasjon om felleskostnader og fellesgjeld.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





Boligen har stor stue kombinert med spisestue med mange møbleringsmuligheter. Den gode vedovnen varmer godt på kaldere dager!



Fra stuen er det direkte utgang ut til terrasse på hele 74 m2 med gode solforhold!





Boligen har separat baderom med baderomsinnredning og dusjkabinett. Ved siden av baderommet er det eget toalettrom.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 137 m²
TBA: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 107 m² Vindfang, Spisestue, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom
BRA-e: 30 m² Utvendig bod, Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje
91 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vindfang: 1,6 m²
Spisestue: 17,8 m²
Kjøkken: 8,6 m²
Stue: 24,8 m²
Vaskerom: 4,1 m²
Gang: 5,7 m²
Bod 1: 3,4 m²
Bod 2: 1,9 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Bad: 3,7 m²
Soverom 1: 6,9 m²
Soverom 2: 12,4 m²
Soverom 3: 9,9 m²
Garasje: 20,8 m²
Utvendig bod: 8,9 m²

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje.
Ifølge eier er dette søkt om, men det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Kommentar: Nyere håndverkstjenester
Ny innmat i sikringsskap i 2021.
Montert varmepumpe i 2021 og service på varmepumpe hvert år.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17246.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Naboene i Feltspatveien 10 deler på en robotklipper som tar plenen foran terrassen.
Strømmen til robotklipper blir betalt av eier i Feltspatveien 10D (denne boligen).

Beliggenhet

Feltspatveien 10D har en svært attraktiv beliggenhet på Nygård i Sandefjord kommune – et etablert og rolig boligområde med kort vei til det aller meste.
Her bor du tilbaketrukket fra gjennomgangstrafikk, omgitt av grønne omgivelser og med en god miks av familieboliger og leiligheter. Området er svært barnevennlig, med flere lekeplasser og trygge gangveier i nærmiljøet.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, idrettsanlegg og skole – Nygård barneskole og Ranvik ungdomsskole ligger i behagelig gang- eller sykkelavstand. Området er godt tilrettelagt for et aktivt liv med flotte turområder i nærliggende skog og mark, samt kort vei til populære Mosserød og Marumskogen for tur og rekreasjon.

Sandefjord sentrum nås på få minutter med bil eller buss, og gir deg tilgang til et rikt tilbud av butikker, spisesteder, kultur og servicetilbud. Det er også gode bussforbindelser i området, samt enkel adkomst til E18 for pendlere.

Her får du en kombinasjon av fredelige omgivelser og sentral beliggenhet – perfekt for deg som ønsker en rolig, trygg og praktisk hverdag i et populært boligområde.

Velkommen til Feltspatveien 10D – en bolig med beliggenhet som passer hele familien!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Svartås barnehage (1-5 år) ca. 0.1 km
Karisletta Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km
Haukerød barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) ca. 0.5 km

Haukerød skole (1-7 kl.) ca. 1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) ca. 1.7 km
Sandefjord videregående skole ca. 1.6 km
Skagerak International School ca. 5.8 km

Skolekrets

Haukerød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport
Feltspatveien (Linje 161) ca. 0.1 km
Sandefjord stasjon ca. 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 12 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andel i kjedehus på ett plan oppført i 1977, tilknyttet Feltspatveien Borettslag. Innvendig renover i 2010 med nytt bad, kjøkkeninnredning, enkelte overflater og innvendige dører. Innmat i sikringsskap fra 2021. I 2011/12 ble ytterkledning, vinduer og ytterdører skiftet i borettslagets regi og takteking skal skiftes. Terrasse mot hage ble forlenget i 2011/12. Tidligere carport ble omgjort til garasje og det ble satt inn garasjeport i 2013. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.
Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om

normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet. Kjedehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra rundt 1990. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/ lakkert stål fra rundt 1990. Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som i 2011/12 ble foret ut og etterisolert med 5 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke på soverom. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011/12. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert dør til bod - dørblad skiftet etter befaring. Terrasse på 74 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Første del av terrasse ut fra stue er eldre og resten ut mot hage er fra 2011/12. Liggende spilerekkverk. Terrasse på 17

m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Liggende spilerekkverk. Opprinnelig en carport som er gjenkledd til en garasje på 20,8 m² (3,11 x 6,67). Garasjen er oppført i tre på ringmur av leca, utvendig kledd med liggende bordkledning, gruset gulv. Garasjen har saltakkonstruksjon, takstoler av tre, utvendig tekket med asfaltshingel. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Leddport av stål med elektrisk portåpner fra rundt 2013. Eldre ytterdør av tre med glassfelt.

INNVEDIG

Gulver har laminat og parkett. Vegger har tapet og malte panelplater. Tak har malte/behandlede gipsplater. Støpt betonggulv mot grunn. Retningavvik er kontrollert i stue og gang. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 10 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er i stuen montert en peisovn. Flislagt på gulv, front av ovn. Sotluke i stue. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 11.11.2024. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Eldre vaskerom som kan være fra byggeår. Det er tapetserte vegger og malte plater i tak. Vinylbelegg på gulv med oppkant og bra fall mot sluk. Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Badet er renoverert i 2010 ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt i 2021. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er mekanisk avtrekk i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Flexit motor på loft. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i spisestue fra ca. 2021. Varmepumpe har hatt service hvert år ifølge eier. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2003, plassert på vaskerom. Sikringsskap er

plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Støpt betongsåle og ringmur av lecablokker. Ingen setning registrert. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall bort fra bolig på gårdsplass. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taket er tekket med asfalttakshingel fra rundt 1990. Normal aldring og vær slitasje på shingel. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
- Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.
- Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Bygningsdelen er borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar

kostnad for eier. Ifølge opplysninger fra styret skal taktekking skiftes ut.

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/ lakkert stål fra rundt 1990.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Bygningsdelen er borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Takkonstruksjon/Loft
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke på soverom.
Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarng.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med nedfellbar stige med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse på 74 m² med utgang fra stue.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Første del av terrasse ut fra stue er eldre og resten ut mot hage er fra 2011/12.
Liggende spilerekkverk.
Terrasse på 17 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Liggende spilerekkverk.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rekkverket på terrasse fra stue er ustabilt og har skjevheter. Det er skjevheter i terrassegulv og råteskader i et terrassebord.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Terrasser har behov for vedlikehold/ oppgraderinger.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Overflater Gulv
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.
urdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik, det er montert dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

1. ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/ udokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er registrert utette rørgjennomføringer under vask.
I tillegg mangler det mykfug mellom benkeinnredning og vegg, noe som medfører risiko for at vann kan havne bak innredningen ved søl eller lekkasje.
Kombinasjonen av disse forholdene kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner over tid.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Rørgjennomføringer bør tettes, og det anbefales å etablere elastisk fuge mellom innredning og vegg.

1. ETASJE > BAD
Sanitærutstyr og innredning
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert at skuffer i kjøkkeninnredningen går i hverandre ved inn- og utskyving. Dette indikerer feiljustering, skjevhet i montering eller slitasje på skinnesystemet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Skuffene bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

1. ETASJE > TOALETTROM
Overflater og konstruksjon
Toalettrom med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er mekanisk avtrekk i tak.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Feielist mot terskel har en avskalling og ikke festet mot terskel.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Feielist mot terskel bør skiftes.

Vannledninger
Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskerom.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarng. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarng.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs

rørøpplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2003, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- 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 anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist en samsvarserklæring fra 2013 med opplegg dimmer og stikkontakt.

Fremvist samsvarserklæring fra 2014, men ukjent om hva som ble gjort da beskrivelse på utførte arbeider er beskrevet på faktura som ikke er fremvist. Ikke samsvarserklæring på varmekabler på badet eller arbeider på kjøkken i 2010.

Montert nye jordfeilautomater i 2021 ifølge skriv i sikringsskap. Ikke fremvist samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader

(tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Garasje

Opprinnelig en carport som er gjenkledd til en garasje på 20,8 m² (3,11 x 6,67).

Garasjen er oppført i tre på ringmur av leca, utvendig kledd med liggende bordkledning, gruset gulv.

Garasjen har saltakkonstruksjon, takstoler av tre, utvendig tekket med asfaltshingel.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Leddport av stål med elektrisk portåpner fra rundt 2013.

Eldre ytterdør av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte i undertaket.

Ytterdør bærer preg av elde/slitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdør nærmer seg.

Råteskadet undertak må byttes ut og takes må fornyes.

På TG 3 avvik må kostnadsestimat legges til, men bygningsdelen er bekreftet som borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ingen umiddelbar

kostnad for eier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom som kan være fra byggeår. Det er tapetserte vegger og malte plater i tak.

Vinylbelegg på gulv med oppkant og bra fall mot sluk.

Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran i våtsone rundt utslagsvask.

Noen hull i vegg etter tidligere innfestninger og sprekker i tapetskjøter.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone.

En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19/6-2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Skiftet blandebatteri på baderom. Det er

varmekabler på bad - disse er gamle. Kan ikke garantere levetid på de.

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

- Satt inn komfyrvakt 15/11-21 og skiftet innmat sikringsskap samme dag.

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

- Jeg har selv bygd terrassen og bygd inn carport til garasje. Har bygd på ca 1,20 på garasje og skjøtet på tak til garasje. Har fullført 1 år på tømmerlinje og gått 1 år læringskole som tømrer.

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

- Jeg har selv bygd terrassen og bygd inn carport til garasje. Har bygd på ca 1,20 på garasje og skjøtet på tak til garasje. Har fullført 1 år på tømmerlinje og gått 1 år læringskole som tømrer.

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

- Bygget ut carport til garasje med 1,20.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Har søkt om utbygging av carport og terrasse. Det er også søkt om å gjøre carport til garasje.

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)?

Robotklipper står på min eiendom og strømmen til klipper går på meg. De andre naboene tar seg av vedlikehold av

klipper. Kun muntlig avtale med naboene. Må klipper på reparasjon tar alle naboene dette sammen. Vi er 4 stykker

totalt som deler på klipper.

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

- Alle tak til de med 1 etasje i laget skal gås over.

Om det blir utgifter, kan det komme kostnad på dette. Normalt økning i felleskostnader per år.

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?

- Har vært observert mus i laget. Dette pga noen har matet fugler. Har selv ikke sett noen.

Kledning, alle vinduer og dører ble skiftet ca 2012.

Dørblad til utebod er dårlig. Har fått nytt dørblad, men har ikke skiftet det enda.

Innhold

Boligen går over et plan og inneholder følgende rom: Vindfang, Spisestue, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom

Garasje med utvendig bod.

Standard

Velkommen til Feltspatveien 10D – en trivelig andelsbolig i kjedehus oppført i 1977 og tilknyttet Feltspatveien Borettslag. Boligen ligger på ett plan og har god planløsning med tilhørende terrasse og garasje.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. Innvendig ble det gjort en betydelig

oppussing i 2010, inkludert nytt bad, ny kjøkkeninnredning og enkelte overflater og innvendige dører. Innmat i sikringsskap ble skiftet i 2021. Ifølge borettslaget ble ytterkledning, vinduer og ytterdører skiftet i 2011/12, og taktekking er planlagt utskiftet i nær fremtid. Terrasse mot hage ble utvidet i 2011/12, og tidligere carport er omgjort til garasje med leddport og elektrisk portåpner (2013).

Boligen inneholder blant annet et oppgradert HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer (kjøleskap medfølger ikke handelen), romslig stue med utgang til stor terrasse (ca. 74 m²), bad fra 2010 med varmekabler og dusjkabinett, separat vaskerom og eget toalettrom. Det er god lagringsplass, både innendørs og utvendig. Det er også montert luft-til-luft varmepumpe (2021), peisovn i stuen. Garasjen er oppført i tre med saltak, og utgjør ca. 20,8 m². Det er i tillegg en terrasse ved inngangspartiet på ca. 17 m², perfekt for morgenkaffen. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tak skal rehabiliteres. For denne enheten (10D) Vil det si en endring i mnd kostnader og fellesgjeld: mnd kostnader: 809kr mer i mnd og fellesgjeld: 248 435,- i økning. Dette er et estimat og ikke endelige beløp. Det kommer ann på hvor mye borettslaget tar opp i lån. Tiltaket om å rehabilitere takene ble enstemmig vedtatt på generalforsamlingen 11/ 2-2025. OBS: kjøper må ta høyde for at estimatene er høyere enn anslått. Beløpt kan endres og må ses på som antatte beløp da det er avhengig av lånetilbud fra bank. Antatt økning er basert på økning i forhold til januar 2025. Kjøper må lese avsnitt "om borettslaget" for mer informasjon.

Dette er en bolig med god standard og potensial i et hyggelig nabolag – velkommen til visning!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke handelen. Benk under varmepumpe medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Tv /internett er inkludert i felleskostandene.

Parkering

Parkering utenfor egen bolig og i garasje. Når andelseier går til innkjøp av Hybrid/Elbil, kontaktes styret for retningslinjer for lading.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP561471

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.

Det er barnehage over veien for boligens inngangsparti.

Energi Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i spisestue fra ca. 2021. Varmepumpe har hatt service hvert år ifølge eier. Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner.

Vedovn av typen Contyra plassert i stue. Det er utført tilsyn 11/11-2024 og utført feiing 20/ 5-2014.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostander.

Kommunale gebyrer for 4 stk boenheter i Fjeltspatveien 10 er kr 59 965,10,-. Felles faktura sendes til Feltspatveien Borettslag.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Formuesverdi primær

Kr 956 834

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 827 334

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

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

Felleskostnader drift 3 095,- (kommunale avgifter, bygg forsikring, vedlikehold)
Avdrag felleslån 817,-
Avdrag felleslån 278,-
Renter felleslån 425,-
Renter felleslån 1 246,-

Tilleggsytelser:
- Tilleggskostnad pipe 200,-
- Telenor 499,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6560

Andel Fellesgjeld

Kr 357 451

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.06.2025

Kommentar fellesgjeld

OBS: kjøper må lese tekst under "borettslag" da det inneholder viktig informasjon om økning fellesgjeld og felleskostnader ifbm. rehabilitering tak.

Andel fellesformue

Kr 56 822

Borettslaget

Borettslagsnavn

Feltspatveien Borettslag

Organisasjonsnummer

954687732

Andelsnummer

7

Om borettslaget

Feltspatveien 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. Feltspatveien Borettslag består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

Når andelseier går til innkjøp av Hybrid/Elbil, kontaktes styret for retningslinjer for lading. Fellesarealet/parkeringsplassen ved 14 rekka er kun til parkering for gjester.

Vedtak GF 2019. 19 andeler som har inninstallert pipe faktureres mnd. for kostnader til drift og fremtidig vedlikehold av pipe.

Styreleder: Liv Krossøy / feltspatveienbrl@mittusbl.no

Utdrag GeneralForsamling 2025:
Borettslaget har hatt kontroll på takene i noen av boligene.
I september 2024 ble det gjennomført en takinspeksjon i borettslaget. Rapporten fra denne befaringen konkluderer med at takene på atriumhusene bør rehabiliteres i nær fremtid, for å unngå flere lekkasjer som i nr. 10A.
Styret informerer at takene på atriumhusene i nummer 8, 10, 12 og 14 sist ble rehabilitert tidlig på 2000-tallet, for omtrent 25 år siden.
Arbeidet i grove trekk vil innebære følgende:
• Fjerning av to lag med eksisterende takshingel, slik at undertaket kan eksponeres og kontrolleres for eventuelle råteskader.
• Reparasjon av eventuelle skader på undertaket.
• Gjenoppbygging av takene med ny takshingel som vil gi et utseende tilsvarende dagens.
• Takrenner og pipe/luftehatter m.m. blir skiftet ut

Foreløpig anleggsbudsjett:
Entreprenørkostnader 5 588 660,-
Uforutsette kostnader 521 083,-
Prosjektadministrasjon, konsulent, gebyrer, 670 399,-
prisstigning 69 858,-
Sum: 6 850 000,-

For å gjennomføre prosjektet er det nødvendig med låneopptak.
Prosjektkostnad på kr 6 850 000 skal fordeles etter samme prinsipp som det minste lånet, som vil si

fordeling etter dagens brøk (ulik fordeling).

For denne enheten (10D) Vil det si en endring i mnd kostnader og fellesgjeld
mnd kostnader: 809kr mer i mnd
Fellesgjeld: 248 435,- i økning.
Dette er et estimat og ikke endelige beløp. Det kommer ann på hvor mye borettslaget tar opp i lån. Tiltaket om å rehabilitere takene ble enstemmig vedtatt på generalforsamlingen 11/2-2025.
OBS: kjøper må ta høyde for at estimatene er høyere enn anslått. Beløpt kan endres og må ses på som antatte beløp da det er avhengig av lånetilbud fra bank. Antatt økning er basert på økning i forhold til januar 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16368362933, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 16.06.2025: 2 503 911
Andel av saldo: 90 812
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368362925, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 16.06.2025: 7 199 261
Andel av saldo: 266 639
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Nytt lånebeløp med refinansiering av begge av dagens lån: 16 641 752 (estimert).

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Borettslaget har disponible midler på 1 133 381,-

Det er planer om å rehabilitere takene på noen av boligene.
For denne enheten (10D) Vil det si en endring i mnd

kostnader og fellesgjeld på:
Mnd kostnader: 809kr mer i mnd
Fellesgjeld: 248 435,- i økning
Dette er et estimat og ikke endelig vedtatt. Det kommer ann på hvor mye borettslaget tar opp i lån.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på bakken, samt ha åpne komposthauger på borettslagets eiendom. Da dette tiltrekker seg rotter, mus og brunsnegler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader, arbeidsoppgaver fordeles av styret.

Andelseier er selv ansvarlig for klipping av hekker/ busker og felling av store trær på sin tildelte andel. Andelseier er selv ansvarlig for plenklipping og snømåking på tilstøtende fellesareal til andelen, samt utenfor hekkene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 687 i Sandefjord kommune.Andelsnr. 7 i Feltspatveien Borettslag med orgnr. 954687732

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/42/687:
01.12.1976 - Dokumentnr: 8324 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

01.12.1976 - Dokumentnr: 8324 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG
KLOAKKLEDNINGER M.V

08.02.1993 - Dokumentnr: 749 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:42 Bnr:689
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:162 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.7.1978 vedr. 14 stk atriumhus og 13. stk to-etg. kjedehus.

Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje. Ifølge eier er dette søkt om, men det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje er

godkjent hos bygningsmyndighetene. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om omsøking, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.07.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har ikke vannmåler. Det ligger offentlig ledningsnett over eiendommen til borettslaget. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delareal 4 336 m
KPHensynsonenavn: H220
KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Delareal: 50 m
KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn: H530
Delareal :17 247 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: B
Delareal: 3 655 m
KPHensynsonenavn: H310
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal: 17 247 m
KPHensynsonenavn: H410_1
KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur
Delareal: 493 m
KPHensynsonenavn: H210
KPStøy: Rød sone iht. T-1442
Reguleringsplaner
Id 19760005
Navn: Svartås (rev.23.12.81)
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.02.1976
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19760005.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19760005_best.pdf.
Delarealer Delareal 162 m
Formål: Gang-/sykkelvei
Delareal: 9 838 m
Formål: Boliger
Feltnavn: E
Delareal: 98 m
Formål: Kjørevei

Delareal: 7 022 m
Formål: Boliger
Feltnavn: F
Delareal: 24 m
Formål: Boliger
Feltnavn: G
Id 19810009
Navn: Svartås (rev.23.12.81.)
Plantype: Mindre reguleringsendring
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.12.1981
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19810009_best.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19810009.pdf
Delareal 59 m
Formål: Kjørevei
Id: 20180012
Navn: Nytt Sykehjem Nygård
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.11.2019
Delareal 2 m
Bestemmelsesområde: midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Delareal: 2 m
Formål: Gang-/sykkelveg
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.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

357 451 (Andel av fellesgjeld)

4 257 451 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 258 801 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 274 701 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 277 501 (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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 4 200/4 600/5 000 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 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000 ,- oppgjørshonorar kr 6900 ,- og visninger kr 3000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato
20.06.2025



Tilstandsrapport

Kjedehus
 Feltspatveien 10 D, 3221 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 42, bnr. 687
 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 Rapportdato: 20.06.2025 Oppdragsnr.: 21248-1606 Referansenummer: DV5741
Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen Takstcenter
Gul i Hønefoss i Vestfold i Bus
"Går sammen"

Feltspatveien 10 D, 3221 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 687
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstcenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN



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 fuktspøk.

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Andel i kjedehus på ett plan oppført i 1977, tilknyttet Feltspatveien Borettslag.

Innvendig renovert i 2010 med nytt bad, kjøkkeninnredning, enkelte overflater og innvendige dører. Innmat i sikringsskap fra 2021.
I 2011/12 ble ytterkledning, vinduer og ytterdører skiftet i borettslagets regi og taktekking skal skiftes høsten 2025 ifølge opplysninger fra styret.
Terrasse mot hage ble forlenget i 2011/12. Tidligere carport ble omgjort til garasje og det ble satt inn garasjeport i 2013.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Kjedehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket er tekket med asfalttakshingel fra rundt 1990.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1990.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som i 2011/12 ble foret ut og etterisolert med 5 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktrø.
Adkomst via innvendig luke på soverom.
Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011/12.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Isolert dør til bod - dørblad skiftet etter befaring.
Terrasse på 74 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Første del av terrasse ut fra stue er eldre og resten ut mot hage er fra 2011/12.
Liggende spilerekkverk.
Terrasse på 17 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Liggende spilerekkverk.
Opprinnelig en carport som er gjenkledd til en garasje på 20,8 m² (3,11 x 6,67).
Garasjen er oppført i tre på ringmur av leca, utvendig kledd med liggende bordkledning, gruset gulv.

Garasjen har saltakkonstruksjon, takstoler av tre, utvendig tekket med asfaltshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Leddport av stål med elektrisk portåpner fra rundt 2013.
Eldre ytterdør av tre med glassfelt.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Gulver har laminat og parkett.
Vegger har tapet og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.
Støpt betonggulv mot grunn.
Retningavvik er kontrollert i stue og gang. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 10 mm - normalt iht. alder.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er i stuen montert en peisovn.
Flislagt på gulv, front av ovn.
Sotluke i stue.
Elementpipe fra byggeår med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 11.11.2024.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Eldre vaskerom som kan være fra byggeår.
Det er tapetserte vegger og malte plater i tak.
Vinylbelegg på gulv med oppkant og bra fall mot sluk.
Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet er renovert i 2010 ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.
Montert komfyrvakt i 2021.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er mekanisk avtrekk i tak.



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskerom.
Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Flexit motor på loft.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i spisestue fra ca. 2021. Varmepumpe har hatt service hvert år ifølge eier.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonteerte panelovner.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2003, plassert på vaskerom.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Støpt betongsåle og ringmur av lecablokker.
Ingen setning registrert.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall bort fra bolig på gårdsplass.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

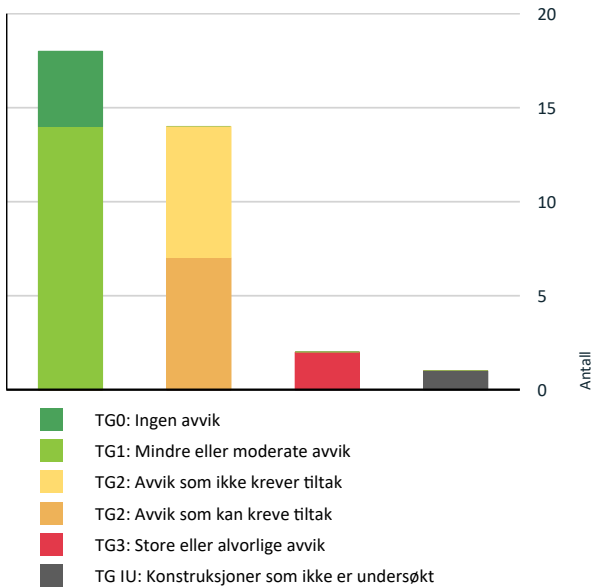
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje.
Ifølge eier er dette søkt om, men det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje er godkjent hos bygningsmyndighetene.



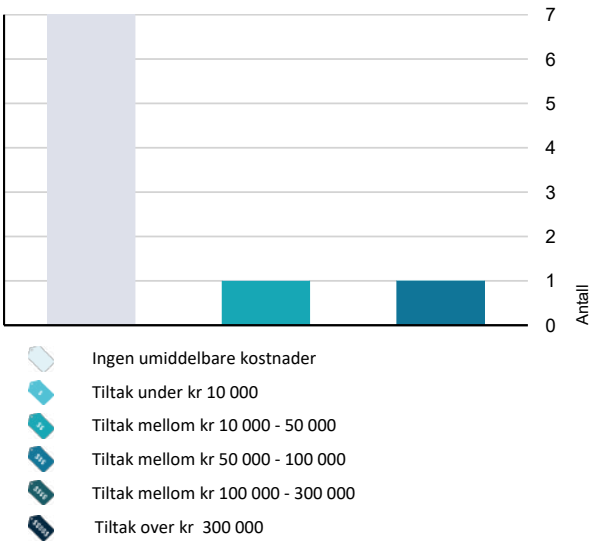
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunnndata.
Eier har eid boligen i 14 år og 6 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår 1977	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi
------------------------	--

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra rundt 1990.
Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Årstall: 1990	Kilde: Tidligere salgsoppgaver
----------------------	---------------------------------------

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Bygningsdelen er borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.
Ifølge opplysninger fra styret skal taktekking skiftes ut i høsten 2025.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1990.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1990	Kilde: Tidligere salgsoppgaver
----------------------	---------------------------------------

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen er borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som i 2011/12 ble foret ut og etterisolert med 5 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Årstall: 2012	Kilde: Eier
----------------------	--------------------

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.



Tilstandsrapport

Adkomst via innvendig luke på soverom.
Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med nedfellbar stige med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011/12.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Isolert dør til bod - dørblad skiftet etter befaring.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 74 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Første del av terrasse ut fra stue er eldre og resten ut mot hage er fra 2011/12.
Liggende spilerekkverk.

Terrasse på 17 m² til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Liggende spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på terrasse fra stue er ustabilt og har skjevheter.
Det er skjevheter i terrassegulv og råteskader i et terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasser har behov for vedlikehold/oppgraderinger.



Tilstandsrapport



Skjevt rekkverk.



Råte i terrassebord.

TG 3 Garasje

Opprinnelig en carport som er gjenkledd til en garasje på 20,8 m² (3,11 x 6,67).

Garasjen er oppført i tre på ringmur av leca, utvendig kledd med liggende bordkledning, gruset gulv.
Garasjen har saltakkkonstruksjon, takstoler av tre, utvendig tekket med asfaltshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Leddport av stål med elektrisk portåpner fra rundt 2013.
Eldre ytterdør av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte i undertaket.

Ytterdør bærer preg av elde/slitasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av ytterdør nærmer seg.

Råteskadet undertak må byttes ut og takes må fornyes.
På TG 3 avvik må kostnadsestimat legges til, men bygningsdelen er bekreftet som borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ingen umiddelbar kostnad for eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i undertak.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og parkett.
Vegger har tapet og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv mot grunn.
Retningavvik er kontrollert i stue og gang. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 10 mm - normalt iht. alder.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er i stuen montert en peisovn.
Flislagt på gulv, front av ovn.
Sotluke i stue.
Elementpipe fra byggeår med pusslag.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 11.11.2024.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom som kan være fra byggeår.
Det er tapetserte vegger og malte plater i tak.
Vinylbelegg på gulv med oppkant og bra fall mot sluk.
Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran i våtsone rundt utslagsvask. Noen hull i vegg etter tidligere innfestninger og sprekker i tapetskjøter.
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



Tilstandsrapport

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i 2010 ifølge tidligere salgsoppgave.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er tilnærmet flatt gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik, det er montert dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert utette rørgjennomføringer under vask.

I tillegg mangler det mykfug mellom benkeinnredning og vegg, noe som medfører risiko for at vann kan havne bak innredningen ved søl eller lekkasje. Kombinasjonen av disse forholdene kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rørgjennomføringer bør tettes, og det anbefales å etablere elastisk fuge mellom innredning og vegg.



Plastsluk under dusj.



Utette rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at skuffer i kjøkkeninnredningen går i hverandre ved inn- og utskyving. Dette indikerer feiljustering, skjevhet i montering eller slitasje på skinneresystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skuffene bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Montert komfyrvakt i 2021.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i tak.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er mekanisk avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Feielist mot terskel har en avskalling og ikke festet mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Feielist mot terskel bør skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Flexit motor på loft.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i spisestue fra ca. 2021. Varmepumpe har hatt service hvert år ifølge eier.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.

Tilstandsrapport

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2003, plassert på vaskerom.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- 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 anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist en samsvarserklæring fra 2013 med opplegg dimmer og stikkontakt. Fremvist samsvarserklæring fra 2014, men ukjent om hva som ble gjort da beskrivelse på utførte arbeider er beskrevet på faktura som ikke er fremvist. Ikke samsvarserklæring på varmekabler på badet eller arbeider på kjøkken i 2010. Montert nye jordfeilautomater i 2021 ifølge skriv i sikringsskap. Ikke fremvist samsvarserklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske



Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TG 0 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 forenklede 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og ringmur av lecablokker.
Ingen setning registrert.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall bort fra bolig på gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

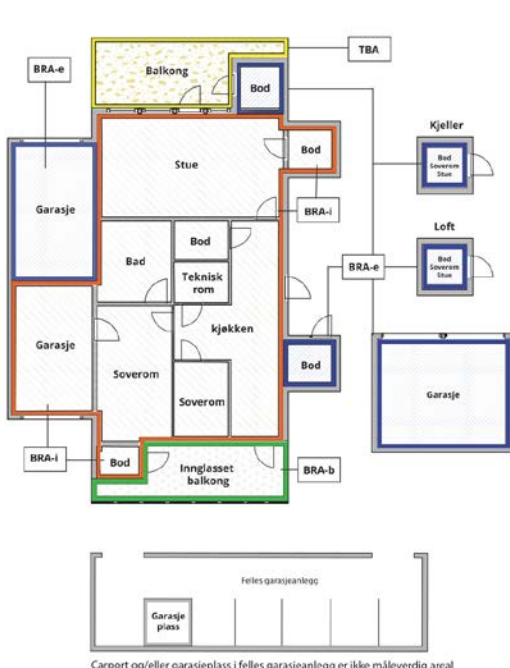
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	107	30		137	91
SUM	107	30			91
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Spisestue, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom	Utvendig bod, Garasje	

Kommentar

Vindfang: 1,6 m²
Spisestue: 17,8 m²
Kjøkken: 8,6 m²
Stue: 24,8 m²
Vaskerom: 4,1 m²
Gang: 5,7 m²
Bod 1: 3,4 m²
Bod 2: 1,9 m²
Toalettrom: 1,9 m²
Bad: 3,7 m²
Soverom 1: 6,9 m²
Soverom 2: 12,4 m²
Soverom 3: 9,9 m²
Garasje: 20,8 m²
Utvendig bod: 8,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er tegnet inn carport der det i dag er garasje. Ifølge eier er dette søkt om, men det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak med carport til garasje er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny innmat i sikringsskap i 2021. Montert varmepumpe i 2021 og service på varmepumpe hvert år.

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)
Kjedehus	101	36

Kommentar

KjedehusBoder og garasje er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Vidar Bjørndal Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	687		0	17246.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Feltspatveien 10 D

Hjemmelshaver

Feltspatveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FELTSPATVEIEN BORETTSLAG	954687732			Johannessen Vidar Bjørndal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	19.06.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.07.1978	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.07.1978.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.1976		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	20.06.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

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 befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving 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 insiden 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.

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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/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/DV5741>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311240072

Selger 1 navn

Vidar Bjørndal Johannessen

Gateadresse

Feltspatveien 10D

Poststed

SANDEFJORD

Postnr

3221

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

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalennr.

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

Skiftet blandedbatteri på badrom. Det er varmekabler på bad - disse er gamle. Kan ikke garantere levetid på de.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

satt inn komfyrvakt 15/11-21 og skiftet innmat sikringsskap samme dag.

Arbeid utført av

Moer installasjon as
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har selv bygd terrassen og bygd inn carport til garasje. Har bygd på ca 1,20 på garasje og skjøtet på tak til garasje. Har fullført 1 år på tømmerlinje og gått 1 år læringskole som tømrer.
- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv bygd terrassen og bygd inn carport til garasje. Har bygd på ca 1,20 på garasje og skjøtet på tak til garasje. Har fullført 1 år på tømmerlinje og gått 1 år læringskole som tømrer.

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

Beskrivelse

Bygget ut carport til garasje med 1,20.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har søkt om utbygging av carport og terrasse. Det er også søkt om å gjøre carport til garasje.

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

Beskrivelse

Robotklipper står på min eiendom og strømmen til klipper går på meg. De andre naboene tar seg av vedlikehold av klipper. Kun muntlig avtale med naboene. Må klipper på reparasjon tar alle naboene dette sammen. Vi er 4 stykker totalt som deler på klipper.

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

Beskrivelse

Alle tak til de med 1 etasje i laget skal gås over. Om det blir utgifter, kan det komme kostnad på dette. Normalt økning i felleskostnader per år.

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

Beskrivelse

Har vært observert mus i laget. Dette pga noen har matet fugler. Har selv ikke sett noen.

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311240072

Tilleggskommentar

Kledning, alle vinduer og dører ble skiftet ca 2012. Dørblad til utebod er dårlig. Har fått nytt dørblad, men har ikke skiftet det enda.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311240072

Initialer selger: VBJ

3

66

Initialer selger: VBJ

4

67

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Bjørndal	b08e0b19274ad716e6845	10.06.2025	Signer authenticated by
Johannessen	f64e5db89aa46844c22	12:57:05 UTC	One time code

Document reference: 1311240072

- 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>

Nabolagsprofil

Feltspatveien 10D - Nabolaget Nygård - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Feltspatveien Linje 161	1 min  0.1 km
 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	5 min  2.6 km
 Sandefjord lufthavn Torp	12 min 

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	6 min  0.5 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 404 elever, 21 klasser	13 min  1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	19 min  1.4 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	18 min  1.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 183 elever, 8 klasser	23 min  1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min  1.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	11 min  5.8 km

Ladepunkt for el-bil

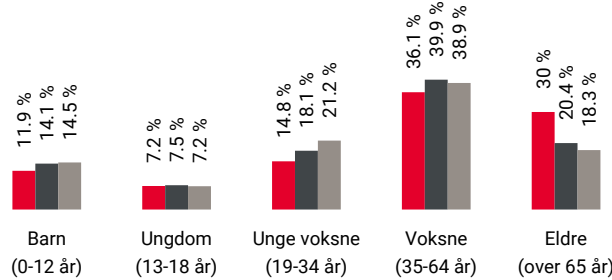
 Recharge Kiwi Moveien	8 min 
 Extra Pindsle	11 min 

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

 Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Nygård	863	372
 Sandefjord	47 777	22 490
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartås barnehage (1-5 år) 48 barn	0.1 km
Karisletta Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min  0.6 km
Haukerød barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min  0.7 km

Dagligvare

Kiwi Moveien	9 min 
Kiwi Laskentunet PostNord	10 min  0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 86/100

Sport

- 

Haukerød idrettspark
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

13 min 
1 km
- 

Bugårdsparken idrettsanlegg
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

14 min 
1.1 km
- 

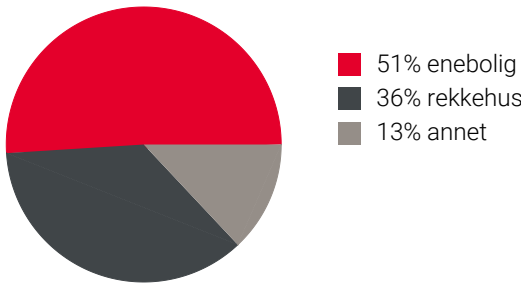
Sporty24 Sandefjord

9 min 
- 

PDL Center Sandefjord

14 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

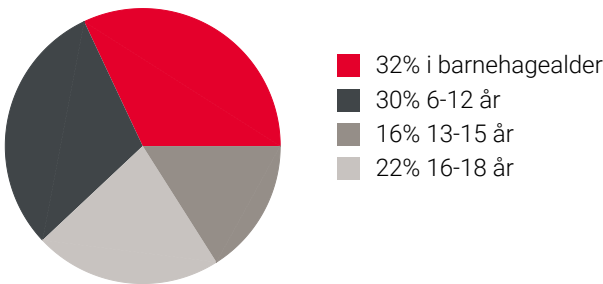
Hvaltorvet Kjøpesenter

7 min 
- 

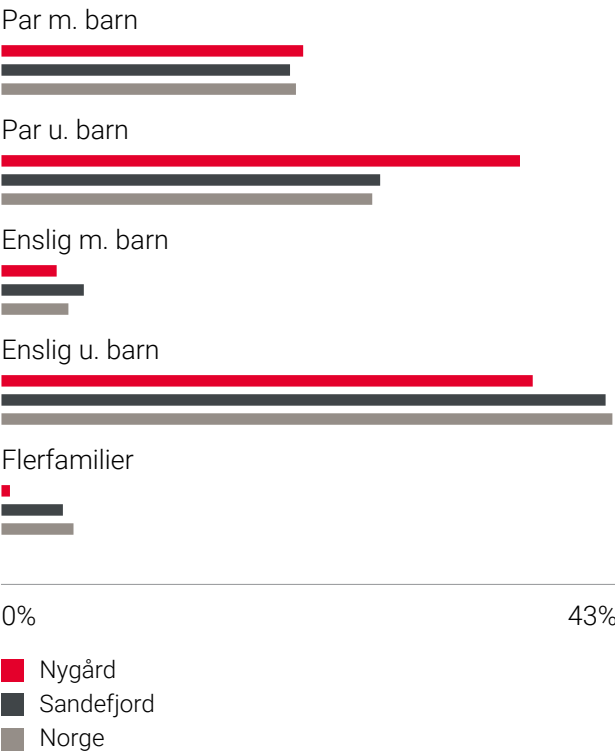
Gokstad Apotek, Pindsle

19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

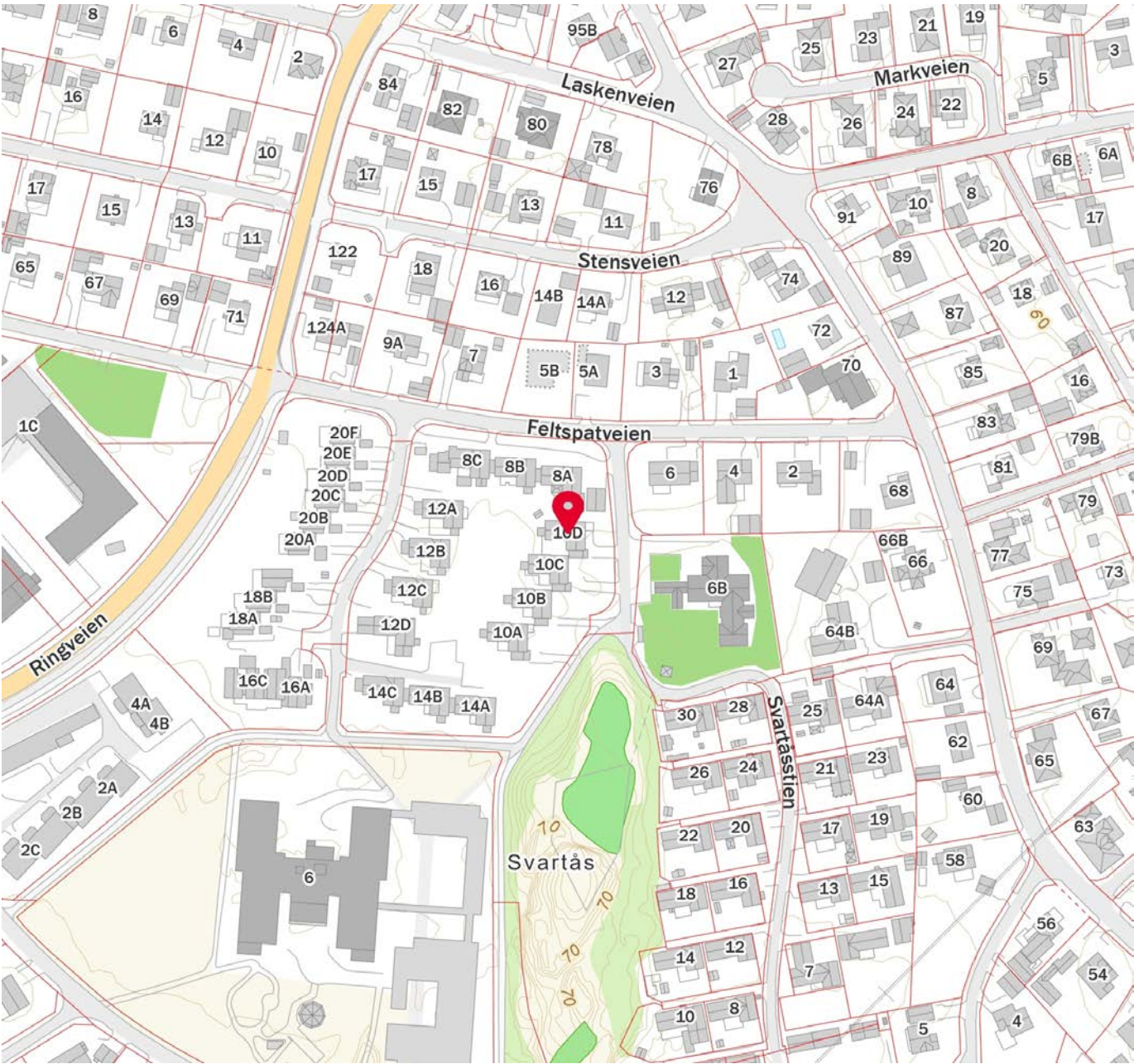
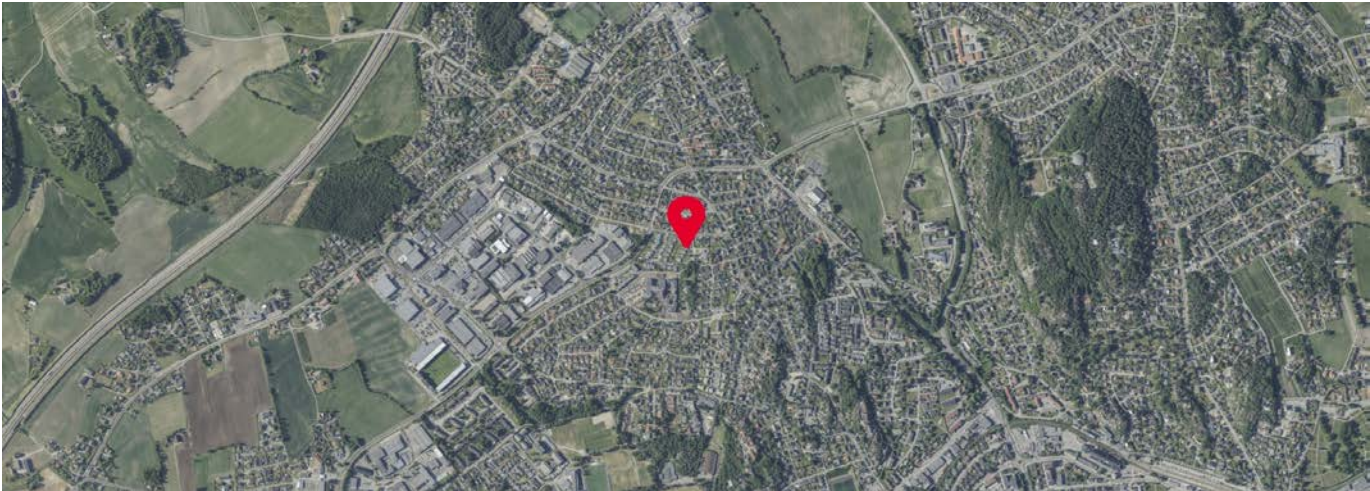


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 486 / 76

Eiendom: Svartås

Gårdsnr. 42 bruksnr. i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide
14 stk. strømmehus og 13 stk. to-etg. kjedehus.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandefjord, den 19.7.78

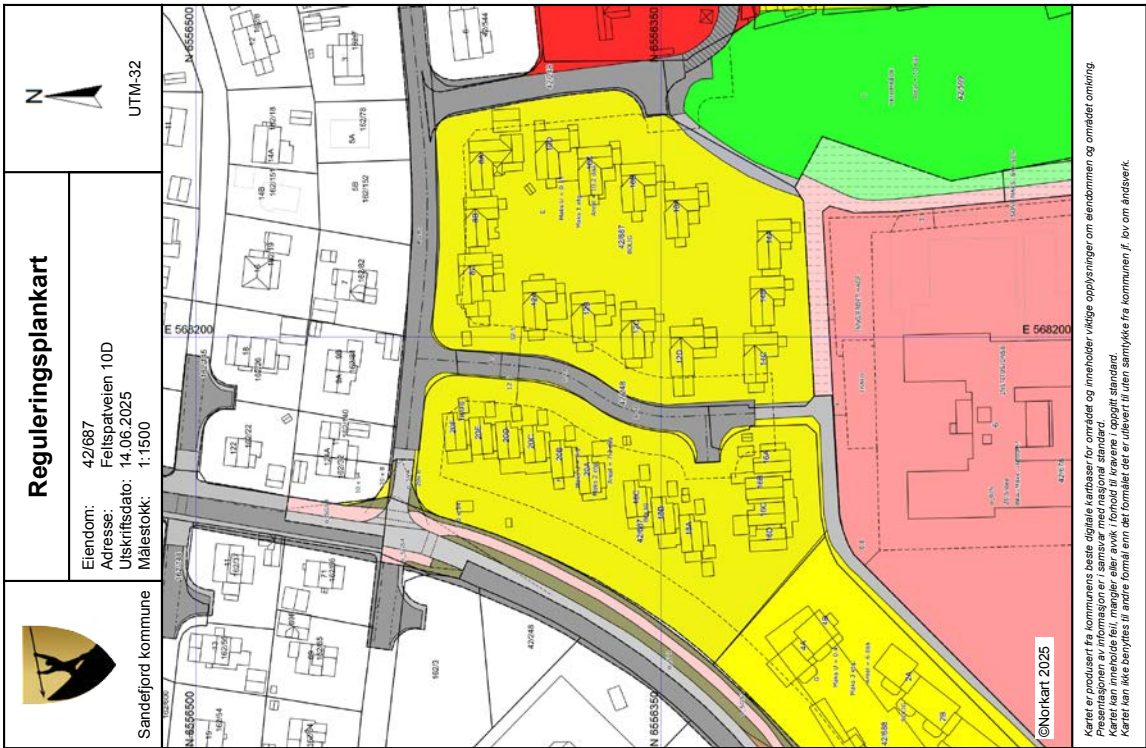
bygningssjef.

Øivind Karlisen

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Byggegrense
Frisklinje	Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Jord- og skogbruk	Kjøreveg
Annen veggrunn	Turveg	Friluftsområde
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde
Friskitt	Kjøreveg	Midlertidig
Annen veggrunn - grøntareal	Landbruksformål	Gang-/sykkelveg
Havflate	Annen bygning	Veg
PbTiltak	Målt grenselinje	Bygning
Høydekurve 5 m	Eldre reguleringsplaner mosaikk	Usikker grenselinje
		Kommune



(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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Brukeoverlating

(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 brukrett 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmr.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig kloakledning 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 erstattning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Huseiere må ta alt vedlikehold av oppsatte vinterhager/sommerstuer/inkludert tak, boder, terrasser inkludert takoverbygg, levesteg o.l. som ikke er boareal med opprinnelig bod i tilknytning til huset.

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, sant 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 erstattning 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 vernes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsent vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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 tjuu 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 hovedmålet 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
- Fastsettning 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 og 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) Forutsat saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR FELTSPATVEIEN BORETTSLAG

Revidert/vedtatt av styret 28. februar 2023

- Andelseier i Feltspatveien borettslag plikter å rette seg etter, borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
- I borettslaget skal det være ro og orden mellom kl. 24.00 og kl. 07.00. Skal man ha noen form for selskapselighet utendørs som varer utover midnatt, skal en informere naboene.

Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet kl.07.00 til 19.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00, men da etter godkjenning fra styret.

- Dyrehold er tillatt i borettslaget. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på bakken, samt ha åpne komposthauger på borettslagets eiendom. **Da dette tiltrekker seg rotter, mus og brunsnegler.**

- Andelseier bør unngå å tørke tøy ute på søndager og helligdager. **Bør også unngå å bruke motorklipper på søndager og helligdager.**

- Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmetjeneste osv. skal til enhver tid være ivare tatt på fellesarealet.

- Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader, **arbeidsoppgaver fordeles av styret.**

- Fellessarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer og tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting. Andelseier er ansvarlig for plenklipping og snømåking på tilstøtende fellesareal til andelen, samt utenfor hekkene. På borettslaget sin eiendom (fellesarealet er borettslaget sin eiendom), skal ingen hekker/busker være høyere enn 2 meter. **Andelseier er selv ansvarlig for klipping av hekker/busker og felling av store trær på sin tildelte andel.**

- Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.

- Lagring av private gjenstander/utstyr skal ikke skje på fellesarealet.

- Når andelseier går til innkjøp av Hybrid/Elbil, kontaktes styret for retningslinjer for lading.

- Fellessarealet/parkeringsplassen ved 14 rekka er kun til parkering for gjester. Benkene og balpanne på fellesarealet ved 14 rekka, er til benyttelse for sosialt fellesskap for alle andelseiere i borettslaget. Bord/benker og sandkassen ved 16 A og innerst på fellesarealet mellom 16 og 18 rekka er til benyttelse for alle i borettslaget.**

- Andelseier kan ikke bestille tjenester fra firma/håndverkere eller foreta kjøp på borettslagets regning, uten at det er gitt skriftlig godkjenning av styret.

- 13. Egenandel ved forsikringsskader belastes andelseier når denne selv er skyld i skaden. Dette vurderes i samråd med forsikringselskap/skadehåndteringen.**

Revidert og vedtatt av styret 28. februar 2023

(Endringer er gjort i rødt jfr. vedtak på generalforsamlingen 2019.)

i årsregnskap 2023 Feltspatveien Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	1 029 818	917 231
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	459 042	529 769
Oppskavdrag langsiktig gjeld	-325 385	-389 235
Endringer i andre langsiktige poster	-30 094	-27 947
B.1 rets endring disponible midler	103 563	112 587
C. Disponible midler	1 133 381	1 029 818
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlijpsmidler	1 196 149	1 182 855
Kortsiktig gjeld	-62 768	-153 037
C. Disponible midler	1 133 381	1 029 818

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omlijpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar fastsettes til kr. 50 000,- og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'x'):

o - Styreleder - Liv Krossøy
x - Styremedlem - Per Einar Einarsen
x - Styremedlem - Jøran Hvitstein Obißen
x - Varamedlem - Terje Kjølstad

5.1 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: - Per Einar Einarsen velges for 2 år (gjenvalg)
- Terje Kjølstad velges for 2 år (ny)

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: - Arne Larsen velges for 1 år (ny)

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.4 Valg av valgkomite

6. Andre saker – ingen innkomne saker

Balanse 2023 Feltspatveien Borettslag

INNTÆKT				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leieinntekt				
Innkjøvd felleskostnad	1	1 841 069	1 584 258	1 764 341
Sum leieinntekt		1 841 069	1 584 258	1 764 341
Annen inntekt				
Sum inntekt		1 841 069	1 584 258	1 764 341
KOSTNAD				
Ljynskostnad				
Ljynskostnad	2	5 640	4 935	5 640
Sjyrethonorar	2	40 000	35 000	50 000
Driftskostnad				
Kostnad eiendomlokale	4	56 693	25 485	42 000
Kommunale avgifter/renovasjon		356 657	279 273	343 900
Reparasjon og vedlikehold	5	33 204	38 034	147 360
Revisjonshonorar		5 350	5 006	5 340
Foreningsfjrrerhonorar		62 324	60 568	62 324
Andre honorar		2 556	656	0
Kontorkostnad		2 010	3 453	3 000
TV/bredbnd		166 538	159 383	161 676
Kontingent og gaver		8 100	8 100	8 100
Forskning		144 689	132 839	156 413
Andre kostnader		2 794	3 768	6 400
Sum kostnad		886 556	756 499	966 545
Driftsresultat		954 513	827 759	797 796

FINANSPOSTER				
Renteinntekt		36 956	11 983	0
Rentekostnad		532 427	309 973	598 326
Netto finansposter		495 471	297 990	406 048
Sum finansposter		495 471	297 990	406 048
Sum resultat		459 042	529 769	391 748
Overført til/ fra annen egenkapital		428 948	501 822	0
Andre overføringer		30 094	27 947	0
SUM OVERFØRINGER		459 042	529 769	0

Balanse 2023 Feltspatveien Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD				
	Note	2023	2022	
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Andekapital		2 700	2 700	
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700	
Opplyent egenkapital				
d merket avsetning		112 981	82 887	
Annen egenkapital		-4 941 009	-5 369 957	
Sum opplyent egenkapital		-4 828 029	-5 287 070	
Sum egenkapital	7	-4 825 329	-5 284 370	
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantegjeld		10 044 629	10 370 014	
Boretsinnskudd	8	2 079 000	2 079 000	
Sum langsiktig gjeld		12 123 629	12 449 014	
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		57 768	153 037	
Annen kortsiktig gjeld		5 000	0	
Sum kortsiktig gjeld		62 768	153 037	
Sum gjeld		12 186 397	12 602 051	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 361 068	7 317 681	

Panstillere	9	12 123 629	12 449 014
Sedt:.....	Dato:.....		
Liv Krossøy Styreleder	Per Einar Einarsen Styremedlem	J njan Hvistein Olsen Styremedlem	

Balanse 2023 Feltspatveien Borettslag

EINDELER				
	Note	2023	2022	
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Bygninger	3	6 051 939	6 051 939	
Finansielle anleggsmidler				
d merkede bankinnskudd	6	112 981	82 887	
Sum anleggsmidler		6 164 920	6 134 826	
Omlopsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer		5 000	0	
Andre kortsiktige fordringer		0	7 978	
Forskuddsbetalte kostnader		79 024	185 823	
Bankinnskudd og kontanter				
Innsett ende bank		1 112 125	989 054	
Sum omlopsmidler		1 196 149	1 182 855	
SUM E E N D E L E R		7 361 068	7 317 681	

Noter 3 rsregnskap 2023 Feltspatveien Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r, d vrige poster er klassifisert som anleggsmidde langsigtig gjeld.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefyes til nominelt belopp p3 etableringsstdspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vj re forbg2 ende.

Langsiktig gjeld balansefyes til nominelt belopp p3 etableringsstdspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er opplyrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjfres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefyes og avskrives over driftsmiddelees levetid dersom de har levetid over 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-.

Avskrivningsasat for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Direkte vedledd av driftsmidler kostnadsfyes lpende under driftskostnader, mens p3 kostnader eller forbeholdninger tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmiddelees levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokfyes og inntektsfyes i takt med opplening.

Inntektsfyring ved salg av varer og tjenester sker p3 leveringsstdspunktet.

Tjenester inntektsfyes etter hvert som de oppjenes.

Skatterekk

Ved lynnsskjring overfyes skatterekk til en felles skatterekskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevede felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevede felleskostn. drift	776 543	686 520
3609 Leie parkering	7 200	4 950
3620 Leie/leiegg Kabel-TV/Internett	161 676	161 676
3650 Innkrevede felleskostn. renter	515 811	283 285
3660 Innkrevede felleskostn. avdrag	340 423	416 363
3690 Leieinntekter pipe og avfallsdunke	39 416	31 464
Sum	1 841 069	1 584 258

Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgevavgift	5 640	4 935
5530 Honorar allitsvalgte fra lynnssystemet	40 000	35 000
Sum	45 640	39 935

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr01.01:	6 051 939
i rets tilgang:	0
i rets avgang:	0
Anskaffelseskost pr31.12:	6 051 939
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 051 939
Anskaffelses* r:	1977
Antatt levetid i 3 r:	

Borettslaget består av 27 enheter.
Eiendommer er opplynt p 3 g.nr 42, b.nr 687 i Sandefjord kommune.
Tomten er eiet av borettslaget og antatt 3 utgjøre kr 1 089 400,- av byggets verdi.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP561471.

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 700	0	2 700
Sum innskutt egenkapital	2 700	0	2 700
Opplyent egenkapital			
Fond	82 887	30 094	112 981
i rets resultat	-5 369 957	428 948	-4 941 009
Sum opplyent egenkapital	-5 287 070	459 041	-4 828 029
Sum egenkapital	-5 284 370	459 041	-4 825 329

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygning er fastsettes p basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vNre Innyere enn den balanserte verdi av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrnyddelse	1 973	0
6391 S innp king/styring/feiling	36 220	19 269
6392 Containerfeie/rmming	6 499	6 216
6393 Blotter/ford, klipping av gress/hekk	12 000	0
Sum	56 693	25 485

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	8 413	38 034
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 960	0
6641 Malerarbeider	2 520	0
6648 Vedlikehold dyrer og porter	6 311	0
Sum	33 204	38 034

S tyret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - dremerkede midler

Borettslaget har avsatt dremerkede midler til fremtidig vedlikehold. Pr 31.12.23 er saldoen kr 112.981

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Form 1:	Skrifte 13 tak Rehabilitering vinduer og kledning	62728250971
L 3 nummer:	62728250971	62728210007
L 3 netype:	Annulert	Annulert
Oppraks r:	2017	2012
Rentesats:	6,00 %	6,00 %
Beltinger:	Flyvende rente	Flyvende rente
Beregnet infidid:	30.12.2041	30.12.2041
Opprinnelig p nebelpp:	3 300 000	10 675 000
L 3 resaldo 01.01:	2 675 953	7 694 061
Avdrag i perioden:	83 927	241 458
L 3 resaldo 31.12:	2 592 026	7 452 603
Saldo 5 3 r frem i tid:	2 134 979	6 137 893

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld p n 62728210007	27	276 022	7 452 594
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld p n 62728250971	1	110 384	110 384
	1	104 536	104 536
	1	100 252	100 252
	1	99 860	99 860
	1	99 078	99 078
	2	98 686	197 372
	1	94 399	94 399
	19	94 008	1 786 152

Note 9 - Pantstillelser

Bokført lngsiktig gjeld	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Innskuddskapital	10 044 629
Boligselskapets pantestilrede gjeld	2 079 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	12 123 629
	6 051 939

Borettsinnskuddet er sikret med pant p 3 kr 2 238 300,-.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Feltspatveien Borettslag

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:30 - Storgata 1, 6. etg. Inngang vis å vis Mikrobakeriet

Saksliste

- 1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
- 5.1 Valg av leder

5.2 Valg av varamedlem til styret.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.4 Valg av valgkomite
- 6 Andre saker
- 6.1 Feltspatveien 10A søker om å bygge ny dobbel garasje 6,6m bred og 6m dyp på fellesarealet .

6.2 Feltspatveien 8A søker om å bygge nye utestue med fasadeendring .

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar fastsettes til kr. 50 000,- og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'x'):

x - Styreleder - Liv Krossøy
o - Styremedlem - Terje Kjølstad
o - Styremedlem - Per Einar Einarsen
x - Varamedlem - Arne Larsen

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Gjenvalg på Liv Krossøy for 2 år

5.2 Valg av varamedlem til styret.

Forslag til vedtak: Gjenvalg på Arne Larsen for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret får fullmakt til å velge delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å velge delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Det er ikke innkommet noen forslag fra andelseiere til valgkomite.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak er at det søkes å velge valgkomite på generalforsamlingen. Lykkes ikke det, foreslår styret at vedtaket blir at styret fungerer som valgkomite.

6. Andre saker

6.1 Feltspatveien 10A søker om å bygge ny dobbel garasje 6,6m bred og 6m dyp på fellesarealet .

Vi ønsker å bygge en liten dobbelgarasje da vi har 2 biler, motorsykkel, snøfreser m.m. Grunnen til plassering er følgende:

1. Å utvide/bygge ny større garasje der den eksisterende står vil hindre fotgjengere som nå går på dette fellesområdet.
- 1b. Bygging der vil også medføre større endringer mht kummer og rør på dette området,da det også er usikkert hvor eventuelt drenering ligger.
2. Det blir bedre visuelt å bygge med samme takvinkel og utseende som husene, da den blir tilnærmet lik allerede oppført garasje i borettslaget.

Den tiltenkte plasseringen vil være til minst hinder for utnyttelse av fellesareal da det ikke er naturlig for andre å benytte akkurat dette området.

Vi mener at omsøkte byggetiltak bør godkjennes av generalforsamlingen, med de forbehold Sandefjord kommune stiller.

Da det såvidt vi forstår er slik at både borettslaget og kommunen begge venter på at den annen part skal godkjenne bygging av garasjen ønsker vi herved en godkjenning av borettslaget med forbehold om at kommunen også gir godkjenning etter at de også uavhenglig gjør beregning av utnyttelsesgraden per idag.

Vi bekrefter at søknaden om garasje havner under tiltak som ikke krever søknad og tilatelse, med ett unntak.

Unntaket gjelder kommunens egen usikkerhet rundt bebygd areal, reguleringsplaner og utnyttelsesgrad. Se vedlagte svar fra byggesak:

Jeg får ikke noe klart svar fra planavdelingen, da eiendommen omfattes av reguleringsplan fra 1976 og det var en helt annen måte å regne utnyttelse på den gang med U-grad 020. Det er vanskelig med så gamle planer

Om du ser i veiledning til grad av utnytting så står det noe der, fra 1969 loven.

Jeg veit ikke hvor mye av eiendommen som er bebygd, altså nåværende bebyggelse, men om du/dere mener at dette er innenfor hva som er unntatt søknadsplikt så er det sikkert helt greit. På byggesak så har vi i enkelte tilsvarende tilfeller søkt at U-grad på 020 tilsvarer BYA på 20%, men det blir ikke helt riktig, U-grad på 020 er gir rom for noe mer utnyttelse enn BYA 20%.

Det er også tvil om faktiske U-grad er 01,5 eller 020.

Vi ber derfor om at et eventuelt vedtak i generalforsamlingen kan gjennomføres med forbehold om tilatelse fra kommunen på punk utnyttelsesgrad. Vi som eiere sender egen særskilt søknad til kommunen for å avklare punktet om utnyttelsesgrad. Denne søknaden til kommunen kan ikke sendes uten vedlagt godkjenning fra borettslaget.

Søknadsinformasjonen er offentlig og mulig å kontrollere vedtatt eller avslått av styre/generalforsamling i etterkant. Ev. vedtak og oppstart vil meldes styret i forkant.

Forslag til vedtak:

1. Å utvide/bygge større garasje der den eksisterende står vil hindre fotgjengere som nå går på dette fellesområdet. Bygging der vil også medføre større endringer mht. kummer og rør på dette området, da det også er usikkert hvor eventuelt drenering ligger .

2. Det blir bedre visuelt å bygge med samme takvinkel og utseende som husene, da den blir tilnærmet lik allerede oppført garasje i borettslaget.

Det blir bedre visuelt å bygge med samme takvinkel og utseende som husene, da den blir tilnærmet lik allerede oppført garasje i borettslaget. Den tiltenkte plasseringen vil være til minst hinder for utnyttelse av fellesareal da det ikke er naturlig for andre å benytte akkurat dette området.

Vi mener at omsøkte byggetiltak bør godkjennes av generalforsamlingen, med de forbehold Sandefjord kommune stiller.

Vi ber derfor om at et eventuelt vedtak i generalforsamlingen kan gjennomføres med forbehold om tilatelse fra kommunen på punk utnyttelsesgrad. Vi som elere sender egen særskilt søknad til kommunen for å avklare punktet om utnyttelsesgrad. Denne søknaden til kommunen kan ikke sendes uten vedlagt godkjenning fra borettslaget.

Styrets innstilling til generalforsamlingen jfr. søknad fra 10A om bygging av ny dobbel garasje på fellesarealet innerst mot inngangspartiet, er at den godkjennes med forbehold om godkjenning fra kommunen av U-grad og foretatt kabelsøk hos Geomatikk. Det forutsettes at bygget blir oppført i henholdt til Norsk Standard og gjeldende forskrifter.

Når en evt. garasje er meldt ferdig til styret, blir den rapportert inn til forsikringselskapet. Det innebærer påslag på husleien for forsikring og vedlikehold.

6.2 Feltspatveien 8A søker om å bygge nye utestue med fasadeendring .

Det søkes tilatelse til å oppføre en pergola/uisolert utestue på eksisterende terrasse. Utestuen leveres, monteres og oppføres av Utedesign AS, org.nr. 918607048, avdeling Sandefjord.

Utestuen vil bestå av 2 "glassvegger" med skyvedører og flatt lamelltak som tilpasses inntil boligen, slik at det blir en isolert pergola i tilknytning til boligen. Havestue/pergolas skal IKKE benyttes til boareal.

Det er søkt kommunen om dispensasjon fra reguleringsplan hva gjelder beregningsmåte for U-grad.

Forslag til vedtak:

Det dis tilatelse til å oppføre en pergola/uisolert utestue på eksisterende terrasse. Utestuen leveres, monteres og oppføres av Utedesign AS, org.nr. 918607048, avdeling Sandefjord.

Utestuen vil bestå av 2 "glassvegger" med skyvedører og flatt lamelltak som tilpasses inntil boligen, slik at det blir en uisolert pergola i tilknytning til boligen.

Havestue/ pergolas skal IKKE benyttes til boareal.

Det er søkt kommunen om dispensasjon fra reguleringsplan hva gjelder beregningsmåte for U-grad.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til generalforsamlingen jfr. søknad fra 8A er at det godkjennes oppsetting av ny utestue i 8A med forbehold om at kommunen godkjenner fasadeendring og huseiers søknad om dispensasjon fra U-grad. Det forutsettes at bygget blir oppført i henholdt til Norsk Standard og gjeldende forskrifter.

Det forutsetter også at dette ikke er boareal og at dere som andelseiere har vedlikeholdsplikt jfr. Vedtektene S-1 pkt. 8.

Disponible midler

Disponible midler fra foregående årsregnskap			Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler			1 133 381	1 028 818
B. Endring i disponible midler				
Resultat hittil			570 208	459 042
Oppskavdrag langiktig gjeld			-252 867	-325 385
Endringer i andre langsigteige poster			-51 332	-30 094
B. Årets endring disponible midler			266 009	103 563
C. Disponible midler			1 399 389	1 133 381
Spesifikasjon av disponible midler:				
Omløpsmidler			1 466 288	1 196 149
Kortiktig gjeld			-66 898	-62 768
C. Disponible midler			1 399 389	1 133 381

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Feltpatveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntékt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 086 825	1 841 069	2 094 602	2 151 849
Sum leieinntékt		2 086 825	1 841 069	2 094 602	2 151 849
Annen inntékt					
Sum inntékt		2 086 825	1 841 069	2 094 602	2 151 849
KOSTNAD					
Lønnkostnad					
Lønnkostnad	2	7 050	5 640	5 640	7 050
Styreonorar	2	50 000	40 000	50 000	50 000
Driftkostnad					
Kostnad eiendom/lokale	4	24 380	56 693	42 000	65 000
Kommunale avgifter/renovasjon		390 312	356 657	393 000	429 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	3 129	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	95 763	33 204	190 600	148 000
Revisjonsonorar		5 601	5 350	5 700	5 900
Forettingsleieronorar		65 690	62 324	65 700	68 300
Andre honorar	7	4 325	2 556	1 200	0
Kontorkostnad		1 249	2 010	3 000	4 500
TV/bredbånd		161 676	166 538	161 676	161 676
Kontingent og gaver		8 100	8 100	8 100	8 100
Forsikring		156 867	144 689	156 413	172 769
Andre kostnader	8	9 718	2 794	6 400	7 500
Sum kostnad		983 860	886 566	1 089 429	1 128 095
Driftsresultat		1 102 965	954 513	1 005 173	1 023 754
FINANSPOSTER					
Renteinntékt		56 092	36 956	0	0
Rentekostnad		588 850	532 427	598 326	546 391
Netto finansposter		532 757	495 471	598 326	546 391
Årsresultat		570 208	459 042	406 847	477 363
Overført til/fra annen egenkapital		518 876	428 948	0	0
Andre overføringer		51 332	30 094	0	0
SUM OVERFØRINGER		570 208	459 042	0	0

Balanse 2024 Feltpatveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler	3	6 051 939	6 051 939
Bygninger			
Finansielle anleggsmidler			
Ørmerkede bankinnskudd	9	164 313	112 981
Sum anleggsmidler		6 216 252	6 164 920
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 330	0
Kundfordringer		5 000	5 000
Forskjuddsbetalte kostnader		88 014	79 024
Bankinnskudd og kontanter		1 366 944	1 112 125
Innstående bank			
Sum omløpsmidler		1 466 288	1 196 149
SUM EIEDELER		7 682 539	7 361 068

Balanse 2024 Feltpatveien Borettslag

Note		2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			2 700
Andelskapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	
Opplyent egenkapital			
Ørmerket avsetning		164 313	112 981
Annen egenkapital		-4 422 134	-4 941 009
Sum opplyent egenkapital		-4 257 821	-4 828 029
Sum egenkapital	10	-4 255 121	-4 825 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	9 791 762	10 044 629
Borettsinnskudd		2 079 000	2 079 000
Sum langsiktig gjeld		11 870 762	12 123 629
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 545	57 768
Påløpne renter		3 023	0
Annen kortsiktig gjeld		11 300	5 000
Sum kortsiktig gjeld		66 868	62 768
Sum gjeld		11 937 660	12 186 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 682 539	7 361 068
Pantstillelser	12	11 870 762	12 123 629
Sted: _____	Dato: _____		
_____	_____	_____	_____
Liv Krasøy Styreleder	Per Einar Einarson Styremedlem	Torje Kjelstad Styremedlem	

Noter årsregnskap 2024 Feltpatveien Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	949 236	776 543
3609 Leie parkering	9 600	7 200
3620 Leielielegg Kabel-TV/Internett	161 676	161 676
3650 Innkrevde felleskostn. renter	579 603	515 811
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	332 898	340 423
3690 Leieinntekter pipe og avfallsdunke	53 812	39 416
Sum	2 086 825	1 841 069

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgeberavgift	7 050	5 640
5530 Honorar tilitsvalgte fra lønnsystemet	50 000	40 000
Sum	57 050	46 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01:	6 051 939
Arets tilgang :	0
Arets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 051 939
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 051 939
Anskaffelsesår :	1977
Antall levetid i år :	

Borettslaget består av 27 enheter.
Eiendommer er opptørt på g.nr 42, b.nr 687 i Sandefjord kommune.
Tomten er eiet av borettslaget og antatt å utgjøre kr 1 089 400,- av byggets verdi.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF politse nr. SP561471.

Noter årsregnskap 2024 Feltpatveien Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdtpunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbglående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdtpunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er opptørt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddels levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Driftes vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres opående under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmiddels levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i likt med oppljeining.

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringsdtpunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opplynes.

Skatterekk

Ved lønnskjeiring overføres skatterekk til en felles skatterekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2024 Feltpatveien Borettslag

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyruttvldelse	0	1 973
6391 Snømåking/drøring/feiling	16 144	36 220
6392 Containerleietømning	8 236	6 499
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	12 000
Sum	24 380	56 693

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6525 IT-utstyr	3 129	0
Sum	3 129	0

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	8 413
6602 Vedlikehold VVS	34 361	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	15 960
6641 Malerarbeider	47 947	2 520
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	13 455	0
6646 Vedlikehold dører og porter	0	6 311
Sum	95 763	33 204

Styret mener at det gjennmførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppvise verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 325	2 556
Sum	4 325	2 556

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 916	1 500
7770 Betalingskostnader	960	968
7773 Omkostninger innkreving	5 822	327
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	9 718	2 794

Note 9 - Ørmerkede midler

Borettslaget har avsatt ørmerkede midler til fremtidig vedlikehold. Pr.31.12.24 er saldoen kr 164.313

Note 10 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Andelskapital			
Sum innskutt egenkapital	2 700 2 700	0 0	2 700 2 700
Opplyent egenkapital			
Fond	112 981	51 332	164 313
Årets resultat	-4 941 009	518 875	-4 422 134
Sum opplyent egenkapital	-4 828 029	570 208	-4 257 821
Sum egenkapital	-4 825 329	570 208	-4 255 121

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene fortsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanserte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Resultat og balanse med noter for Feltpatveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Feltpatveien Borettslag

Styreleder	Liv Krossøy (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Per Einar Einarsen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Terje Kjølstad (sign.)	22.02.2025

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Nordea Bank ABP Filial i Norge	Nordea Bank ABP Filial i Norge	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	Skitte 13 tak	Rehabilitering vinduer og kledning	Refinansiering
Lånenummer:	16368362933	62728250971	62728210007	16368362925
Lånetype:	Annultert	Annultert	Annultert	Annultert
Optaksår:	2024	2017	2012	2024
Rentesats:	5,65 %	5,95 %	5,95 %	5,65 %
Beltingelser:	Flyvende rente	Flyvende rente	Flyvende rente	Flyvende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.04.2024	30.04.2024	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 592 026	3 300 000	10 675 000	7 452 603
Lånesaldo 01.01:	0	2 592 026	7 452 603	0
Avdrag i perioden:	65 254	2 592 026	7 452 603	187 613
Optaks i perioden:	2 592 026	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 526 772	0	0	7 452 603
Saldo 5 år frem i tid:	2 013 939	0	0	5 790 489

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368362925	27	289 074	7 264 998
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368362933	1	107 605	107 605
	1	101 905	101 905
	1	97 728	97 728
	1	97 346	97 346
	1	96 583	96 583
	2	96 202	192 404
	1	92 023	92 023
	19	91 641	1 741 179

Note 12 - Pantstillelser

Bokført langsiktig gjeld	9 791 762
Innskuddskapital	2 079 000
Boligelskapets pantstilkrede gjeld	11 870 762
Bokført verdi av pantsatt eiendom	6 051 939

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 2 238 300,-.



KPMG AS
KPMG Norge AS
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 936 174 627 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Feltpatveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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

- opplytter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

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 regnskapspraksis 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.

© KPMG AS - Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Støttetjenester revisorer - medlemmer av Den norske Revisorförbundet

Offices in:
Oslo
Alta
Arendal
Bodo
Drammen
Eidsvoll
Finnmark
Hamar
Haugaland
Kaukvik
Kristiansand
Larvik
Molde
Sandnessjøen
Stord
Strøme
Tromsø
Trondheim
Tvedestrand
Ålesund



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 utlisktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 utlisktede 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utlisktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og imhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utelatelse feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-fortsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape vil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsmelding 2024 - Feltpatpatveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Liv Krossøy
Styremedlem, Terje Kjølstad
Styremedlem, Per Einar Einarsen
Varamedlem, Arne Larsen

Styret i Feltpatpatveien Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Feltpatpatveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Feltpatpatveien Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 954687732

Feltpatpatveien Borettslag består av 27 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Feltpatpatveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalen SP561471. Skade på bygning dekkes av boligsekskapets bygningforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Feltpatpatveien Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS - skjema med lovpålagt HMS- sjekk ble sendt alle huseiere i 2024 med frist for gjennomført sjekk og signering med dato. Skjemaene arkiveres av styreleder.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024:

Arbeid i forbindelse med generalforsamling 2024.

Styret har hatt 10 styremøter med 95 saker til behandling.

Styreleder deltok på Generalforsamlingen i Usbl i Oslo i mai.

Generelt vedlikehold har vært vasking av husene. Samt vårdugnad i borettslaget hvor blant

PENN3O

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penn3o™" sikker digital signatur". De signerende porter sin identitet er registrert og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid95785999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 13:2402 UTC


Penn3o DokumentInthekket: AF5ZE-YFZ71-ELBOH-HCGY-KGJ68-KZ11G

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt:
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penn3o AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de fotografiske bevisene ved hjelp av Penn3os validator: <https://penn3o.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

annet bord og benker på fellesareal ble oljet, klipping av hekker/busker. Dugnaden ble avsluttet med samling på fellesarealet til kaffe og nystekte vafler.

Borettslaget hadde en lekkasje på vannrør mellom husene i 18C og 20A, hvor vi måtte ha Fon Anlegg til å grave og reparasjon av rørlegger, som ble en utgift på kr. 34 361,-

Alle et etasjes hus ble malt sommeren 2024.

Borettslaget har hatt Anticimex på oppdrag pga. skadedyr som har kommet inn i utebod mellom de to etasjes husene.

Styret har revidert HMS-skjema jf. lovpålagt HMS arbeid, pålagt Internkontroll/HMS utført av huseierne og signert 2024.

Styreleder og et styremedlem deltok høsten 2024 på kurs i «Vedlikehold og Budsjett» i regi av Usbl.

I forbindelse med behandling av budsjett 2025 ble de månedlige felleskostnadene justert med økning fra 1. januar 2025 pga. økning på de fleste driftskostnadene for å spille kostnadsøkningen generert i samfunnet, samt ivareta kommende kostnader knyttet til vedlikeholdsbehov.

Arbeid i forbindelse med forberedelse til takskifte av 13 et etasjes hus i 2025.

Årsregnskap 2024 er gjennomgått og signert av styret.

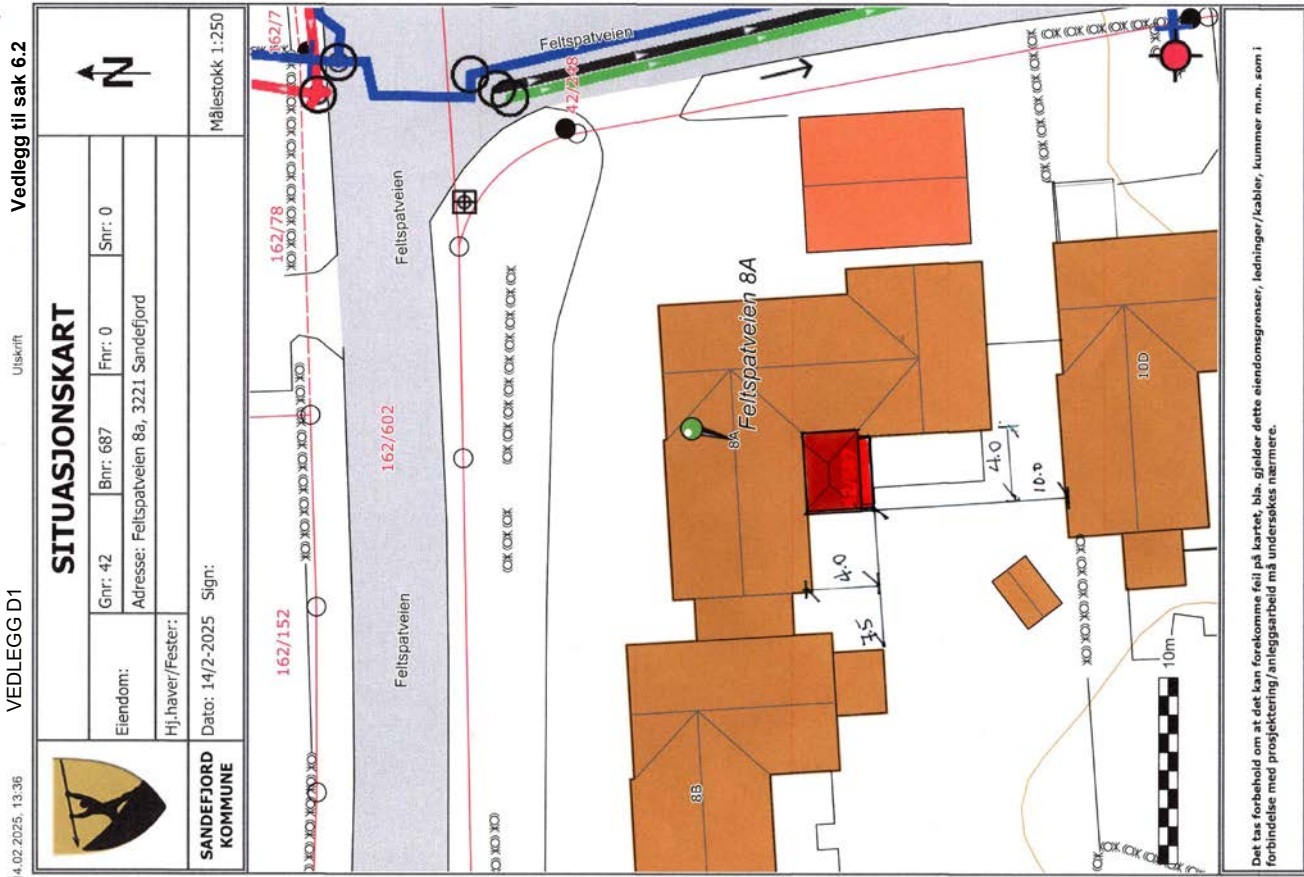
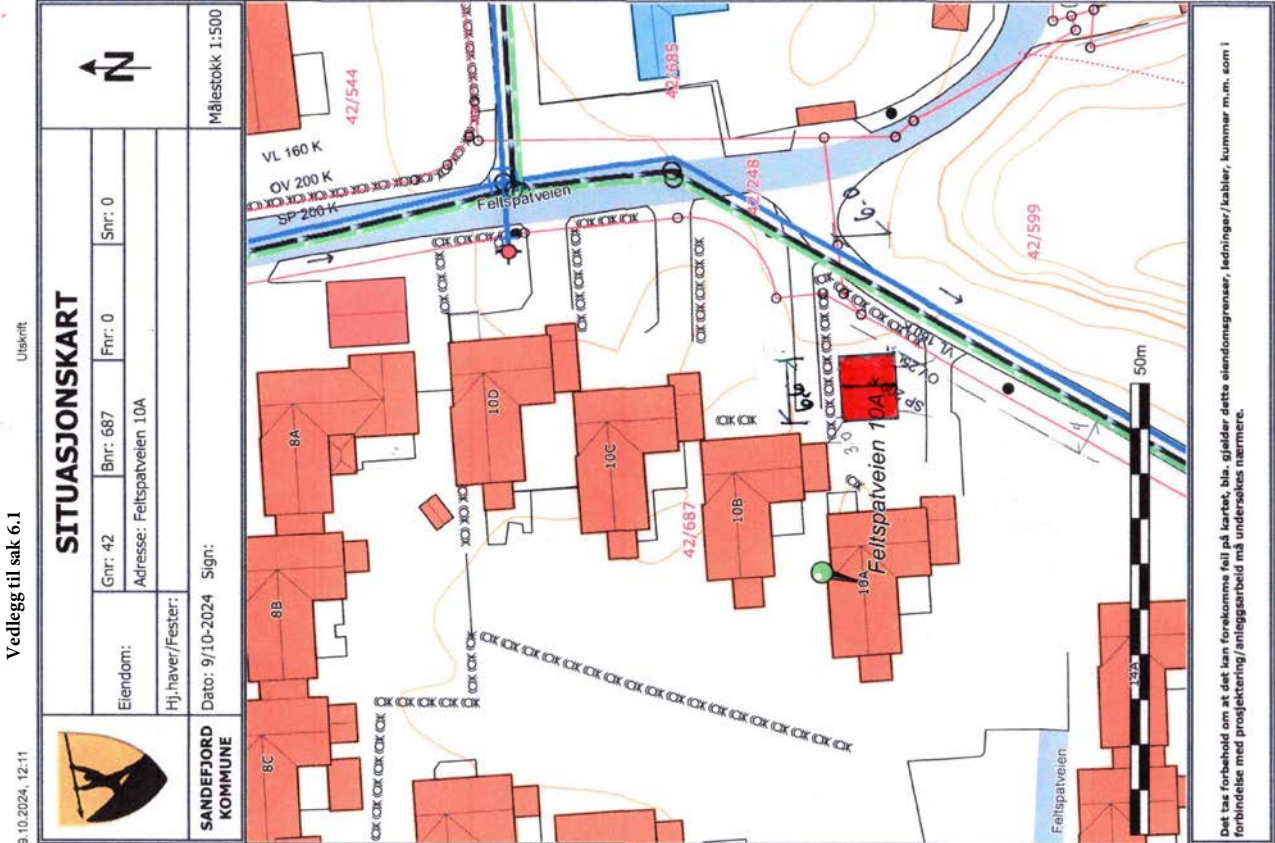
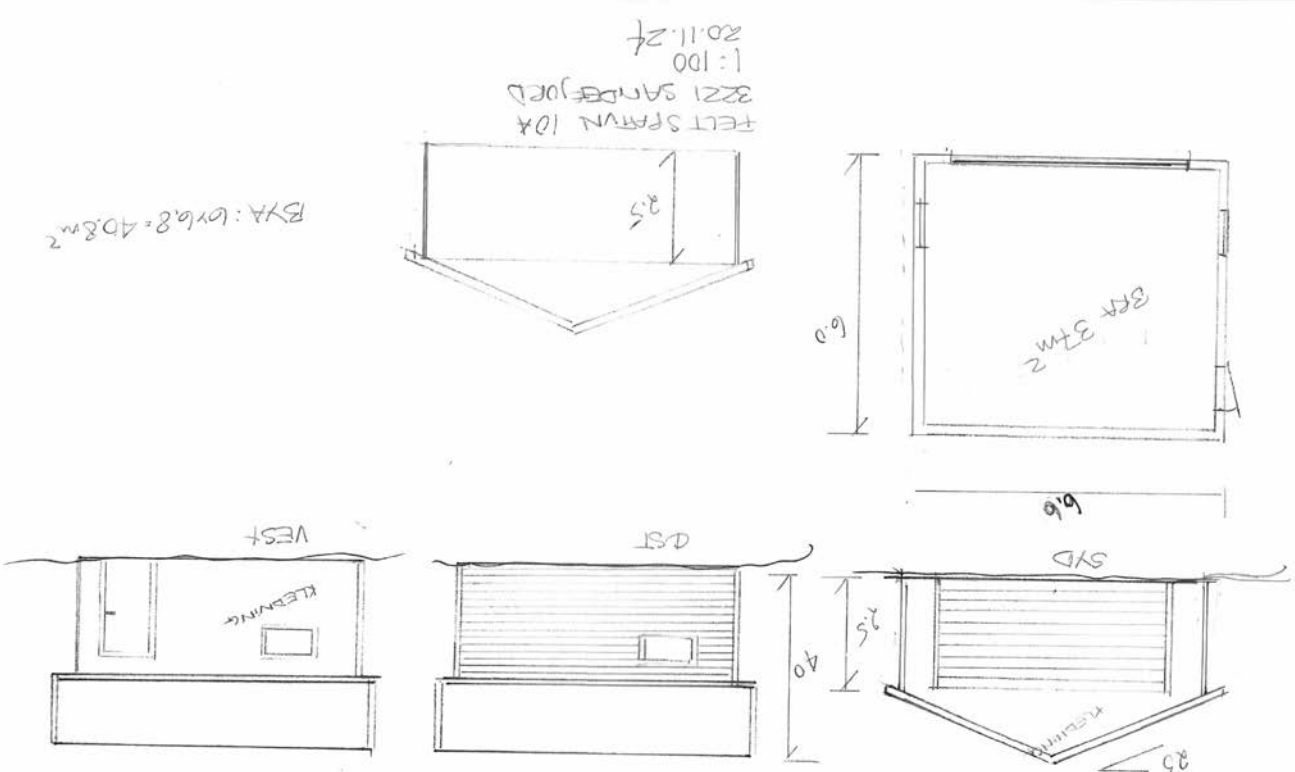
Årsmeldingen for 2024 er godkjent av styret 28.02.2025.

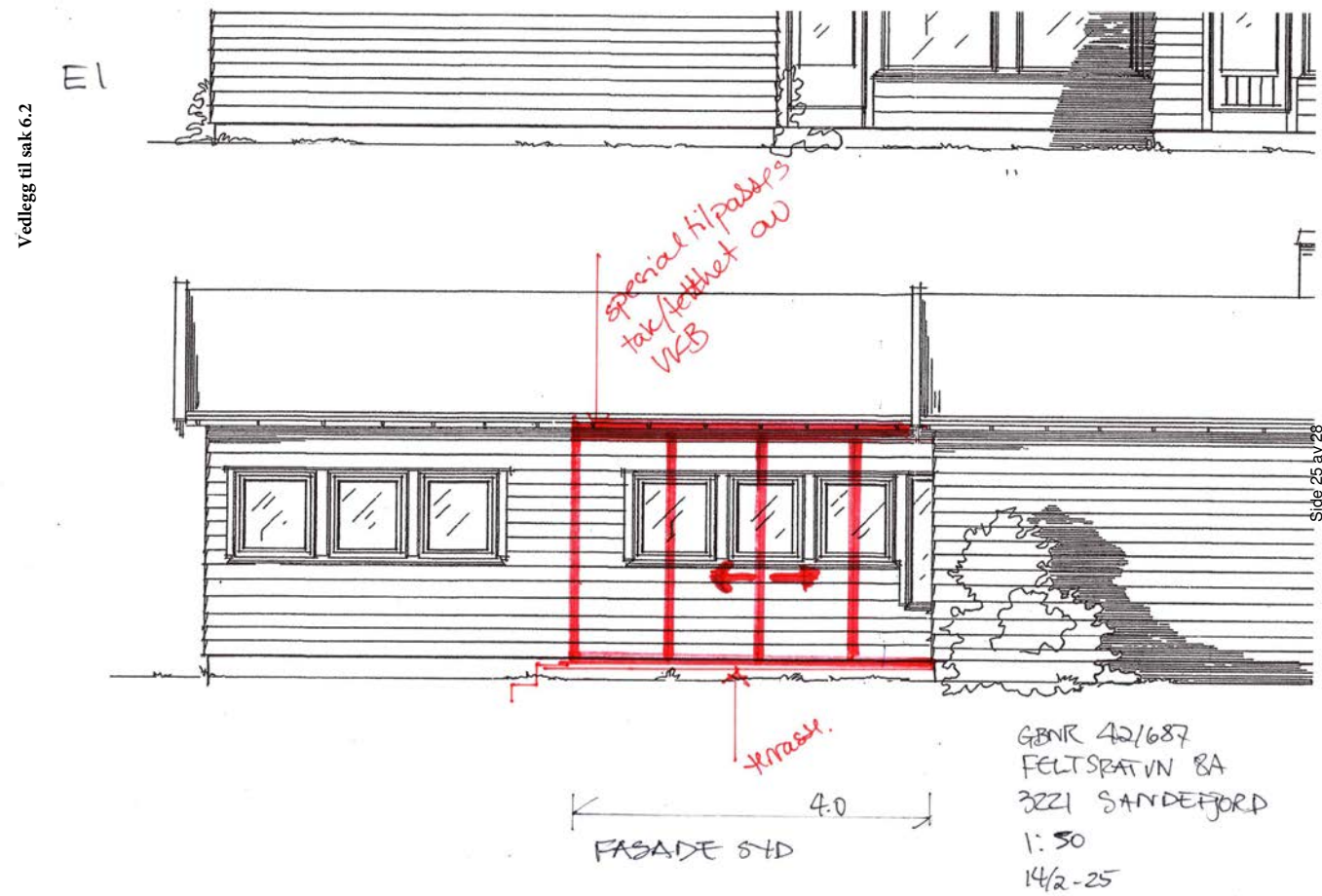
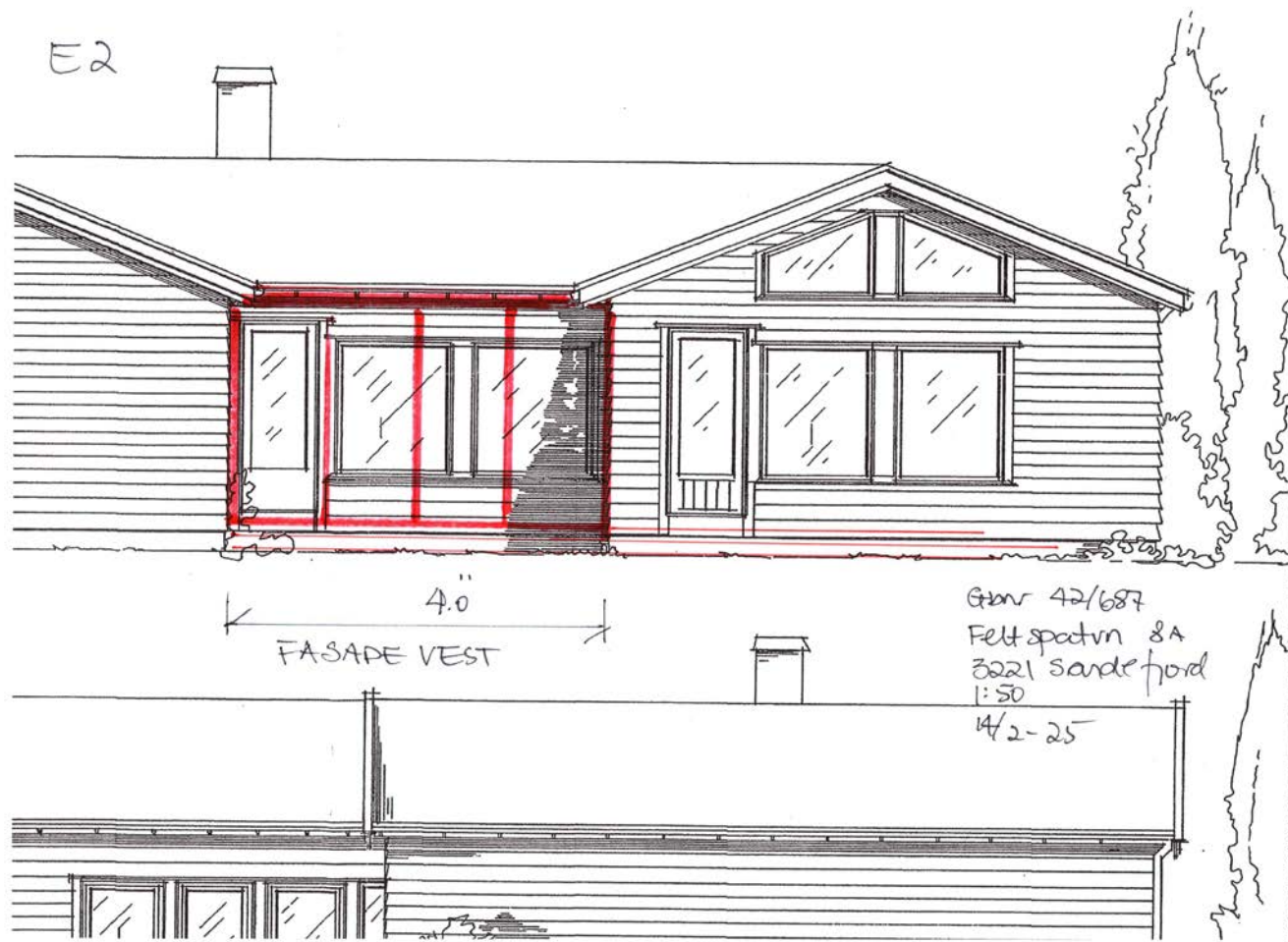
Etter årsskiftet 2025 har styret hatt arbeid med ekstraordinær generalforsamling 10.02.2025, samt kommende Generalforsamling 09.04.2025.

Arbeid med gjennomgang av pålegg etter pipeinspeksjon av Sandefjord Brann og Redning!

Vennlig Hilsen
Styret i Feltpatpatveien

Årsmeldingen er godkjent av styret.





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Feltpatveien Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 18:15
- Usbl's lokaler i Rådhusgt. 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Laurin Hansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Laurin Hansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: *Roar Kjølstad*

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak: Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: *7*
Antall fremlagte fullmakter: *2*
Totalt: *9*

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Feltpatveien Borettslag.

Side 1/2

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Feltpatveien Borettslag mandag 11.02.2025 kl. 18:00
Sted: Bugården kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Laurin Hansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Laurin Hansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: *Oddvar Thorsen*

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: *8*

Antall fremlagte fullmakter: *3*

Totalt: *11*

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2025 – Feltpatveien Borettslag.

Side 1/2

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar fastsettes til kr. 50 000,- og at styret foretar fordelingen. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak: Styrehonorar på kr. *50.000,-* ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: *Per Einar Einason* for *2* år.

Valgt ble: *Terje Kjølstad* for *2* år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: *Anne Larsen* for *1* år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret får fullmakt til å velge en kandidat om det blir aktuelt

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: *Styret fungerer som valgkomite*

6. Andre saker - ingen innkomne saker

Vedtak: Tatt til orientering

Laurin Hansen
Møteleder

Roar Kjølstad
Protokollvitne

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Feltpatveien Borettslag.

Side 2/2

2. Rehabilitering av tak og låneoptak

I september 2024 ble det gjennomført en takinspeksjon i borettslaget. Rapporten fra denne befaringen konkluderer med at takene på atriumhusene bør rehabiliteres i nær fremtid, for å unngå flere lekkasjer som i nr. 10A.

Arbeidet i grove trekk vil innebære følgende:

- Fjerning av to lag med eksisterende takshingel, slik at undertaket kan eksponeres og kontrolleres for eventuelle råteskader.
- Reparasjon av eventuelle skader på undertaket.
- Gjenoppbygging av takene med ny takshingel som vil gi et utseende tilsvarende dagens.
- Takrenner og pipe/luftehattar m.m. blir skiftet ut

For å gjennomføre prosjektet er det nødvendig med låneoptak. I forbindelse med opplåning på kr 6 850 000,- er det ønskelig å refinansiere begge dagens lån, med en løpetid på 30 år.

Se innkalling for ytterligere informasjon.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kunne ta opp nytt annuitetslån stort inntil kr 16 641 762,- for å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold og rehabilitering av tak. Dette beløp inkluderer refinansiering av eksisterende lån 1636 83 62933 med en restgjeld pr januar på kr 2 526 772,- og lån 1636 83 62925 med en restgjeld pr januar på kr 7 264 990,-. Nytt lån fordeles som beskrevet i oversikten som fulgte innkallingen. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets eiendom, gnr/bnr 42/687 i Sandefjord kommune, med et beløp inntil 20% høyere enn lånebeløp.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Laurin Hansen
Møteleder

Oddvar Thorsen
Protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2025 – Feltpatveien Borettslag.

Side 2/2

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Feltpatveien Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 19:30
- Storgata 1, 6. etg. Inngang vis å vis Mikrobakeriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Holtan Sandnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Holtan Sandnes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eva Schneider

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter:4

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak:

Godkjent

Probkoll fra generalforsamling 2025 - Feltpatveien Borettslag.

Side 1/4

3. Årsmelding 2024

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 50 000 ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Liv Krossøy for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Larsen for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret får fullmakt til å velge delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styret får fullmakt til å velge delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Det er ikke innkommet noen forslag fra andelseiere til valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite

6. Andre saker

6.1 Feltpatveien 10A søker om å bygge ny dobbel garasje 6,6m bred og 6m dyp på fellesarealet.

Vi ønsker å bygge en liten dobbelgarasje da vi har 2 biler, motorsykkel, snøfreser m.m. Grunnen til plassering er følgende:

1a. Å utvide/bygge ny større garasje der den eksisterende står vil hindre fotgjengene som nå går på dette fellesområdet.

1b. Bygging der vil også medføre større endringer mht kummer og rør på dette området,da det også er usikkert hvor eventuelt drenering ligger.

1c. Det blir bedre visuelt å bygge med samme takvinkel og utseende som husene, da den blir tilnærmet lik allerede oppført garasje i borettslaget.

Den tiltenkte plasseringen vil være til minst hinder for utnyttelse av fellesareal da det ikke er naturlig for andre å benytte akkurat dette området.

Vi mener at omsøkte byggetiltak bør godkjennes av generalforsamlingen, med de forbehold Sandefjord kommune stiller.

Vi ber derfor om at et eventuelt vedtak i generalforsamlingen kan gjennomføres med forbehold om tilatelse fra kommunen på punk utnyttelsesgrad. Vi som eiere sender egen særskilt søknad til Protokoll fra generalforsamling 2025 - Feltpatveien Borettslag.

Side 2/4

kommunen for å avklare punktet om utnyttelsesgrad.

Denne søknaden til kommunen kan ikke sendes uten vedlagt godkjenning fra borettslaget.

Forslag til vedtak:

1. Å utvide/bygge større garasje der den eksisterende står vil hindre fotgjengene som nå går på dette fellesområdet. Bygging der vil også medføre større endringer mht. kummer og rør på dette området, da det også er usikkert hvor eventuelt drenering ligger.

2. Det blir bedre visuelt å bygge med samme takvinkel og utseende som husene, da den blir tilnærmet lik allerede oppført garasje i borettslaget.

Det blir bedre visuelt å bygge med samme takvinkel og utseende som husene, da den blir tilnærmet lik allerede oppført garasje i borettslaget. Den tiltenkte plasseringen vil være til minst hinder for utnyttelse av fellesareal da det ikke er naturlig for andre å benytte akkurat dette området.

Vi mener at omsøkte byggetiltak bør godkjennes av generalforsamlingen, med de forbehold Sandefjord kommune stiller.

Vi ber derfor om at et eventuelt vedtak i generalforsamlingen kan gjennomføres med forbehold om tilatelse fra kommunen på punk utnyttelsesgrad. Vi som eiere sender egen særskilt søknad til kommunen for å avklare punktet om utnyttelsesgrad.

Denne søknaden til kommunen kan ikke sendes uten vedlagt godkjenning fra borettslaget.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling til generalforsamlingen jfr. søknad fra 10A om bygging av ny dobbel garasje på fellesarealet innerst mot inngangspartiet, er at den godkjennes med forbehold om godkjenning fra kommunen av U-grad og foretatt kabelsøk hos Geomatikk.

Det forutsettes at bygget blir oppført i henholdt til Norsk Standard og gjeldende forskrifter.

Når en evt. garasje er meldt ferdig til styret, blir den rapportert inn til forsikringsselskapet. Det innebærer påslag på felleskostnader for forsikring og vedlikehold.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes, med tillegg om kostnadsdekning av søkere. Følgende er vedtatt: Styrets innstilling til generalforsamlingen jfr. søknad fra 10A om bygging av ny dobbel garasje på fellesarealet innerst mot inngangspartiet, godkjennes med forbehold om godkjenning fra kommunen av U-grad og foretatt kabelsøk hos Geomatikk. Kostnad for å avklare gjeldende u-grad og kabelsøk dekkes av forslagsstiller/søker.

Det forutsettes at bygget blir oppført i henholdt til Norsk Standard og gjeldende forskrifter.

Når en evt. garasje er meldt ferdig til styret, blir den rapportert inn til forsikringsselskapet. Det innebærer påslag på felleskostnader for forsikring og vedlikehold.

Antall stemmer for: 12,

Antall stemmer mot: 0,

Antall blanke stemmer: 0

6.2 Feltpatveien 8A søker om å bygge nye utesue med fasadeendring.

Det søkes tilatelse til å oppføre en pergola/uisolert utesue på eksisterende terrasse. Utestuen leveres, monteres og oppføres av Utedesign AS, org.nr. 918607048, avdeling Sandefjord.

Utestuen vil bestå av 2 "glassvegger" med skyvedører og flatt lamelltak som tilpasses inntil boligen, slik at det blir en isolert pergola i tilknytning til boligen.

Havestue/pergolas skal IKKE benyttes til boareal.

Det er søkt kommunen om dispensasjon fra reguleringsplan hva gjelder beregningsmåte for U-grad.

Forslag til vedtak:

Det dis tilatelse til å oppføre en pergola/uisolert utesue på eksisterende terrasse. Utestuen leveres, monteres og oppføres av Utedesign AS, org.nr. 918607048, avdeling Sandefjord.

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Feltpatveien Borettslag.

Side 3/4

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Feltpatveien Borettslag.

Side 4/4



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 PLUS

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



PLUS dekker 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Feltspatveien 10D
3221 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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