

Sportsveien 24C, 3224 SANDEFJORD

**Bugården! Leilighet i 2.etg-
Romslig stue med nyere gulv | 2
soverom | Solrik innglasset
balkong på ca. 20 kvm**



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Valdis Rut Jonsdottir

Mobil 921 56 438

E-post valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 153 344,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 454 734,-
Felleskostn.: Kr 4 854,-
Selger: Nadia Christin Røsholt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 67/97 kvm
Tomtstr.: 22688 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 558
Andelsnr.: 68
Oppdragsnr.: 1311250119

Bugården! Leilighet i 2.etg- Romslig stue med nyere gulv | 2 soverom | Solrik innglasset balkong på ca.

Velkommen til Sportsveien 24C - Andelsleilighet i 2.etasje med attraktiv beliggenhet!

Her bor du rett ved Bugårdsparken, svømmehallen og flere idrettsanlegg - et perfekt område for deg som verdsetter aktivitet, natur og sentral beliggenhet. Kort vei til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker i Pindsle.

Leiligheten har nyere gulv både i stuen og på soverommene, noe som gir et helhetlig og pent uttrykk. Fra stuen har du utgang til en stor, innglasset balkong med gode solforhold. Kjøkken og bad er av eldre dato og gir deg en gyllen mulighet til å sette ditt eget preg og skape ditt drømmehjem.

Det medfølger to boder i kjeller med gode lagringsmuligheter. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, tre/busker. Mulighet for garasjeplass etter venteliste.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	29
Egenerklæring	74
Vedtekter	79
Husordensregler	86
Nabolagsprofil	88
Kommuneplankart	91
Boligopplysninger	99
Ferdigattest	110
Tegninger	111
Protokoll	125
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 97 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 kvm Bod 1 og Bod 2 i kjeller

1. etasje

BRA-i: 67 kvm

BRA-b: 20 kvm Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Andelseier har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Fellesuteområde, fellesparkering og vaskeriautomat kan benyttes på hverdager mellom kl 08:00-22:00 og lørdager fra kl 08:00-17:00.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedetasje:

- Entre 4,8m²
- Kjøkken 12,2m²
- Stue 25,5m²
- Soverom 10,8m²
- Soverom 6,8m²
- Bad 3,8m²

Kjeller:

- Bod 1 5,2m²
- Bod 2 4,9m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22688 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i populære Bugården - et veletablert og svært ettertraktet boligområde i Sandefjord, kjent for sin gode atmosfære og gjennomtenkte nærmiljø. Her bor du i rolige, grønne og barnevennlige omgivelser, hvor hverdagen flyter lett og det meste ligger innen kort rekkevidde.

Rett over gaten finner du Bugårdshallen, og i umiddelbar nærhet ligger også Pingvinhallen og Jøtunhallen. Sammen danner disse et levende aktivitetsknutepunkt med et bredt tilbud innen idrett, trening og fritidsaktiviteter for både barn, ungdom og voksne. Området byr på en sjelden kombinasjon av strukturert idrett og uformell aktivitet, noe som gjør det enkelt å holde seg i bevegelse - enten det er organisert trening eller en spontan tur ut.

Bugårdsparken er et naturlig samlingspunkt i nærområdet og byr på vakre grøntområder, hyggelige turstier og et rikt tilbud av idrettsanlegg. Her finner du blant annet fotballbaner, tennisbaner, svømmehall, ishall og frisbeegolfbane, i tillegg til store friområder som inviterer til piknik, lek og rolige spaserturer. Parken gir området en egen puls og et grønt pusterom som kan nytes året rundt.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv, med kort vei til både barnehager og skoler. Krokemoa barneskole og Bugården ungdomsskole ligger i nærområdet, og det finnes flere gode barnehagetilbud som Krokemoa, Krokenskogen og Karisletta barnehage.

Daglige ærender gjøres enkelt med kort vei til dagligvarehandel på Pindsle, og området har gode kollektivforbindelser som gjør det lett å komme seg rundt - enten du skal til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

Sandefjord sentrum nås på ca. 7 minutter med bil, og her venter et levende bysentrum med et variert utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. Beliggenheten i Bugården gir deg det beste fra to verdener - nærheten til byens tilbud kombinert med rolige, grønne omgivelser og et aktivt nærmiljø.

Dette er et område som passer like godt for barnefamilier som for førstegangskjøpere, par, enslige og den eldre generasjonen - et trygt og trivelig nabolag med kvaliteter som treffer mange livsfaser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området fremstår som et veletablert og harmonisk boligområde med en variert bebyggelse bestående av blokkleiligheter, eneboliger og rekkehus. Denne sammensetningen gir nabolaget et levende, men samtidig rolig preg, hvor ulike boligtyper smelter fint sammen. Her bor man i trygge omgivelser med gode naboer, grønne innslag mellom bebyggelsen og en lun atmosfære som gjør det lett å trives

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det kort og enkel vei til flere gode barnehager i nærområdet:

Krokemoa barnehage ca. 0.4 km

Krokenskogen Kanvas-barnehage ca. 0.5 km

Karisletta Kanvas-barnehage ca. 0.8 km

Barne- og ungdomsskole i gangavstand:

Krokemoa skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.3 km

Sandefjord videregående skole ca. 1.3 km

Moe skole (1-10 kl.) ca. 1.7 km

Skagerak International School ca. 6.1 km

Skolekrets

Krokemoa

Offentlig kommunikasjon

Sportsveien 24C har en svært praktisk beliggenhet med gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel, både for pendlere og for deg som ønsker fleksible transportmuligheter. Like i nærheten ligger bussholdeplassen ved Bugården ungdomsskole, kun ca. 200 meter fra boligen. Her går busslinje 135 med jevnlig avganger, som gir enkel og effektiv forbindelse til Sandefjord sentrum og øvrige deler av byen.

Sandefjord togstasjon ligger omtrent 2,9 km unna og nås enkelt med buss, sykkel eller bil. Her går både regiontog (RE11) og ekspresstog (RX11), som gir gode pendlermuligheter mot blant annet Tønsberg, Drammen og Oslo, samt videre sørover mot Larvik og Skien.

For deg som reiser mer, ligger Sandefjord lufthavn Torp kun ca. 14 minutters kjøretur

unna. Dette gir rask og enkel tilgang til både innenlands- og utenlandsreiser, og gjør beliggenheten ekstra attraktiv for deg som har behov for hyppig transport eller ønsker enkel tilgang til flyforbindelser. Samlet sett byr området på meget gode kommunikasjonsforhold som gjør det lett å komme seg dit man skal - enten i hverdagen eller på reise.

Buss: Bugården ungdomsskole (Linje 135) ca. 0.2 km

Tog: Sandefjord stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 2.9 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 14 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter en borettslagsleilighet i en blokk oppført i 1971. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen.

Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass i stuevinduet ble skiftet i 2022. Leiligheten har entrédør med brann- og lydisoleringsevne EI30/35 dB, alder ukjent, samt malt balkongdør i tre fra 1992. Innglasset veranda på ca. 20,2 m² med utgang fra stue. Verandaen har betongdekke.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og malt betong. Himlingen består av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er innenfor akseptabelt høydeavvik, men mindre nivåforskjeller kan merkes enkelte steder. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,8.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022. Felles sikringsskap med nabo (hver sin måler) med skrusikringer. Skapet er plassert i felles gang utenfor leilighetsdøren. Totalt 25 kurser inkludert hovedsikring. Leiligheten har brann/røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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.

Felles sikringsskap med nabo (hver sin måler) med skrusikringer. Skapet er plassert i felles gang utenfor leilighetsdøren. Totalt 25 kurser inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1974 - Byggeår

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?

Nei

Generell kommentar:

Det foreligger kursfortegnelse, men takstingeniør er usikker på om den stemmer, da anlegget omfatter to leiligheter. Undersøkelsen er basert på synlige forhold uten demontering av utstyr, og takstingeniør har ikke elektrofaglig utdanning.

For mer informasjon om el-anlegget henvises det til tilstandsrapporten.

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:

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass i stuevinduet ble skiftet i 2022

Vurdering av avvik:

-Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

-Vinduet på det største soverommet lar seg ikke lukke ordentlig. Det er opplyst at vaktmester skal utbedre dette i nær fremtid.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Vaktmester vil utbedre vinduet på det største soverommet. Mer enn halvparten av vinduenes forventede brukstid er oppbrukt. Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduene håndteres av sameiet.

Dører:

Leiligheten har entrèdør med brann-/lydisoleringsevne EI30/35db med ukjent alder. og malt balkongdør i tre fra 1992

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

-Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av dørene ivaretas av sameiet.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og malt betong. Himlingen består av malt betong. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Det er avvik:

Det er registrert enkelte overflateavvik i leiligheten, blant annet:

- hull i gulvbelegg på kjøkken
- gulvlister som ikke ligger helt ned mot gulvet grunnet ujevnt underlag
- skader på lister
- skader på vegger
- hakk/skader i himling
- skade på dør til garderobeskap

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering. Dersom kjøper ønsker å utbedre avvikene, kan dette innebære utskifting eller reparasjon av skadde overflater, justering eller utskifting av gulvlister, samt reparasjon av skader på himling og garderobedør.

Kosmetiske avvik vil fortsatt være synlige og kan påvirke det estetiske inntrykket av leiligheten. Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og kan eventuelt påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligens standard.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

-Det mangler vrider på én dør, og nøkkelskilt er fraværende på samtlige dører. Vrideren til badedøren henger og fungerer ikke tilfredsstillende. Det ble også observert dører med overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Manglende vridere og nøkkelskilt kan gjøre dørene vanskelig å bruke og gi lokal slitasje rundt låsåpningen. Overflateslitasje reduserer dørens estetiske verdi. Det anbefales å montere vrider på den aktuelle døren, feste vrideren på badedøren, komplettere med nøkkelskilt på alle dører, og utbedre overflateslitasje etter behov.

KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er

oppvaskmaskin

Vurdering av avvik:

-Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

På befaringsdagen 29.10.2025 hadde det nettopp oppstått en lekkasje fra slangen til oppvaskmaskinen, noe som ga utslag ved fuktmåling i veggplaten under vask, samt mindre utslag i kjøkkenskapene. Selger var i ferd med å utbedre lekkasjen, og opplyser at området vanligvis er tørt.

Det ble også registrert enkelte skader på overflater.

Ny befaring ble gjennomført 13.03.2026 for å kontrollere fuktforholdene under vasken.

Ved fuktsøk ble det registrert forhøyede indikasjoner på fukt rett under en vannledning.

Som nevnt under punktet for vannledninger er det observert kondens på

vannledningene. Det ble registrert at det drypper noe fra disse ned på

skapinnredningen under. Det ble også foretatt måling med pigger i gipsplaten under

vannledningene som kommer ut fra veggen. Her ble det registrert forhøyede

fuktverdier ved måling. Tidligere lekkasje fra slangen til oppvaskmaskinen fremstår

som tørket opp inne i kjøkkenskapet der det tidligere ble registrert utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet kan over tid medføre økt slitasje eller skade på kjøkkeninnredning og

tilstøtende overflater dersom fuktpåvirkning vedvarer. Det anbefales å følge opp

forholdet med jevnlig kontroll, samt utbedre registrerte overflateskader ved behov. Det

vises også til punktet om vannledninger vedrørende oppfølging av

kondensproblematikk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

-Det ble registrert noe kondens på vannledninger rundt varmtvannsbereder i skap under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak:

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

Kondens kan over tid gi lokal fuktbelastning på skap og rør, noe som kan medføre

slitasje eller behov for utbedring. Følg opp ved jevnlig kontroll. I

forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør, og

eventuelle skader bør utbedres samtidig.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

-Avløpsledning kommer opp i kjøkkenskapet, og det er trolig at den har vært i bruk

tidligere. Ledningen mangler lukking, men det er ikke registrert luktproblematikk.

Konsekvens/tiltak:

Følg med på tilstanden ved jevnlig kontroll. Monter lukking på ledningen i kjøkkenskapet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør, og eventuelle skader bør utbedres samtidig. Åpen eller aldrende avløpsledning kan føre til luktproblemer, lekkasjer og fuktskader dersom rørene svikter.

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

VÅTROM

BAD:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Badet har vegger med malte strieoverflater og gulv med vinylbelegg fra før 1995.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Normal forventet levetid for vinylbelegg på gulv på påstøp er ca. 15–25 år. Vegger med malt strie og våtromsmaling er ikke en godkjent løsning i våtsoner, som i dusjområdet og rundt servant i baderomsinnredningen.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et "midlertidig tiltak" kan det settes inn dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger, men dette er kun en kort midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Litt skjevheter i taket.

Innhold

Leiligheten har et bruksareal på 67 kvm, i tillegg til en stor og praktisk innglasset balkong på ca. 20 kvm.

-Entré: Praktisk entré med plass til å henge av seg yttertøy og sko.

-Bad: Adkomst fra gang/entré. Eldre bad med servant i innredning, gulvmontert toalett, dusjhjørne og plass for vaskemaskin.

-Soverom 1: Mindre soverom med garderobeskap, plass til seng og liten skrivepult.

Med ny panel på vegger og nytt gulv.

- Soverom 2: Hovedsoverom med god garderobeplass, rom for dobbeltseng og nattbord. Nylig sparklet og malt vegger, samt nytt gulv.
- Stue: Romslig og lys stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord.
- Kjøkken: Av eldre dato, med frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin. Plass til frokostbord.
- Kjeller: Det medfølger to romslige boder med gode lagringsmuligheter.
- Parkering: Fellesparkering og mulighet for garasje etter venteliste.

Standard

Velkommen til en hyggelig borettslagsleilighet beliggende i det familievennlige Bugården-området, med nærhet til alle viktige fasiliteter. Her har du barne- og ungdomsskole i gangavstand, samt barnehager og øvrige servicetilbud i nærområdet.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk og god planløsning med to soverom og en romslig stue med plass til spisebord og flere møbleringsmuligheter. Stuen er nylig sparklet og malt i en lun blå fargetone, og det er lagt nytt gulv. Begge soverommene har også fått nye gulv. Hovedsoverommet er sparklet og malt, mens det mindre soverommet har ny panel på veggene.

Kjøkkenet er av eldre dato men har fått ny tapet på vegger, men noe vedlikehold og modernisering må påregnes, særlig på badet. Badet er vurdert til TG3 grunnet alder, og totalrenovering må påregnes. Boligen fremstår ellers med normalt vedlikehold sett i forhold til alder.

Leiligheten har en stor, innglasset balkong på ca. 20 kvm, som gir mulighet for å skape en ekstra oppholdsplass. Med enkle grep som veggpanel og teppe eller fliser på gulvet kan dette bli et svært hyggelig rom. Per i dag er teppet fjernet grunnet alder og slitasje. Her har du gode muligheter til å innrede en ekstra stue etter eget ønske.

I kjelleren disponerer leiligheten to boder med gode lagringsmuligheter, henholdsvis ca. 5,2 kvm og 4,9 kvm - perfekt for oppbevaring av sesongutstyr og ekstra eiendeler.

Det er ikke faste parkeringsplasser tilknyttet leilighetene, men felles parkeringsområde med flytende plasser for beboere og gjester. De fleste har garasjeplass, og ny eier kan kontakte styret for leie av garasje eller for å settes på venteliste.

Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, samt utskifting av vinduer.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Borettslaget:

- 2003-2004: Fasaderehabilitering og utvidelse av balkonger. Alle balkonger er innglasset. Nye avløpsrør og etablering av våtromsmembran i alle bad. Standardutførelse belegg og Jotun våtromssystem på vegger.
- Borettslaget har i år 2021 bygget og utvidet med flere (totalt 30 stk) garasjer.
- 2023/2024 - Forprosjekt for Energi tiltak (blant annet; vinduer/etter har startet opp
- Februar 2024: Det har oppstått en nødvending og prekært vedlikeholdsbehov; utskifting av avløpsrør etc. med lån/refinansiering (av lån nr. 6030.81.20573) på total kr 2 373 000,-. Lån er innvilget og tatt opp.
- 2025-2026: Borettslaget jobber med ytterligere ladning av el-biler. Da skal alle garasjene være klargjort for el-billading. Per i dag er det to rekker som mangler klargjøring for lading.

Andelen:

- 1990: Eier tror badet ble modernisert på tidlig 90-tallet
- 1990: På 90-tallet ble det installert nytt kjøkken
- 1992: Vinduer og balkongdør ble skiftet
- 2021: Glass i stuevindu ble skiftet
- 2022: Ny VV.bereder
- 2022: Det er lagt nytt gulv i stue og soverommene, veggene i stuen og hovedsoverommet er sparklet og malt.
- 2025: nytt tapet på kjøkkenvegger

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord bredbånd (inkl. i felleskostnadene)

Parkering

- Flytende plasser på fellesareal
- Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget.
- Parkering skal kun foretas på parkeringsplassen. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene for av - og pålessing.
- Borettslaget leier ut garasjeplasser til andelshaverne. Garasjene i borettslag følger ikke automatisk over til ny eier. Ta kontakt med styre for mer informasjon.
- Det er normalt venteliste for leie av garasjene og ny eier må ta kontakt med styre for å leie garasje. - I de nye garasjene er det registrert svertesopp i flere garasjetak, som følge av dårlig lufting. Det er i ettertid montert lufteluker over garasjeportene for å

bedre lufting og redusere problemet.

-Borettslaget har to ladepunkter plassert på den nest nederste garasjerekken. Det er tilrettelagt for lademulighet i alle garasjerekker, med unntak av den øverste og nederste, de vil bli tatt i løpet av 2025 og 2026. Ønskes installasjon av ladeboks, må denne kjøpes gjennom borettslaget ved styrets formann, som sørger for at autorisert eksternt firma charge365 tilkobler anlegget til strøm- og nettanlegget som borettslaget er ansvarlig for.

Solforhold

Her kan du nyte morgensolen på forsiden av bygget, før solen beveger seg over til balkongsiden hvor du har sol store deler av dagen - perfekt for rolige dager og lange sommerkvelder.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP561458

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

E

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 300 000

Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

153 344 (Andel av fellesgjeld)

2 453 344 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 454 734 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 463 634 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 466 434 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 624 012 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 496 046 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 inkluderer kommunale avgifter, vedlikehold, Sandefjord TV/bredbånd, bygningsforsikring, strøm på/i fellesareal, honorar til styret, forretningsfører og revisor, samt renter og avdrag på fellesgjeld. Renter av fellesgjeld utgjør ca. kr 388,- og avdrag ca. kr 1570,- på borettslagets lån.

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det er besluttet en husleieøkning på ca. kr 100 pr måned nå i januar 2026. Nye felleskostnadene utgjør kr 4854,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 854

Andel Fellesgjeld

Kr 153 344

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.11.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 570

Rentekost. fellesgjeld

Kr 388

Andel fellesformue

Kr 23 513

Andel fellesformue dato

05.11.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nygaard Borettslag

Organisasjonsnummer

951468304

Andelsnummer

68

Om borettslaget

Nygaard borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 90 andeler med tomte areal på 22 687,6 kvm.

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører og revisor er KPMG.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget tilbyr IN-ordning (individuell nedbetaling) til ett av fire lånene, men fastrente til 01.10.2026. Før denne datoen er det ikke andledning til å nedbetale på fellesgjelden. Mulig for innbetaling på IN-lån er 2 ganger i året den 15.mars og 15.september etter 01.10.2026. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkviktering framkommer i

resultatsregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslagets fellesgjeld er fordelt på fire ulike lån med både flytende og faste rentevilkår:

Lånummer: 11493532, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 2.23% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18.9984

Saldo per 05.11.2025: 6 463 483

Andel av saldo: 72 735

(siste termin 30.05.2030)

IN-lån | Fastrente til 01.10.26, kvartalsvise terminer.

IN-ordning, men fastrente til 01.10.2026: Det er ikke anledning til å nedbetale på fellesgjelden før denne datoen.

Lånummer: 60308112619, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 3.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 83

Saldo per 05.11.2025: 3 896 476

Andel av saldo: 43 294

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2046)

Fastrente til 30.09.2031, kvartalsvise terminer

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånummer: 60308112600, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 3.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23.48

Saldo per 05.11.2025: 1 108 160

Andel av saldo: 12 322

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.07.2031)

Fastrente til 30.06.2031, kvartalsvise terminer

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånummer: 60308121111, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.11.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 05.11.2025: 2 247 620

Andel av saldo: 24 992

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. 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.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et overskudd på kr 880 904,- i årsregnskapet for 2024, og budsjett for 2025 på kr 1 652 674,-.

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtektene fra 2019 regulerer andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt, styrets oppgaver, bruksoverlating, forkjøpsrett og generalforsamlingens myndighet.

Husordensreglene omhandler blant annet ro og orden, dyrehold, avfallshåndtering, parkering, vask av trappeoppgang, lading av elbil, dugnader samt beboernes forpliktelser overfor borettslaget og fellesarealer.

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenning må foreligge før anskaffelse og innflytting. Søknadskjema fås ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å luften dyr eller mate dyr og fugler på borettslagets eiendom

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier i Nygaard borettslag plikter å rette seg etter, borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader. Jevnlige dugnader bidrar til både lavere kostnader og et hyggelig og velstelt bomiljø.

Andelseier er ansvarlig for vask av trappeoppgang fra øverst til nederst i kjelleren og under trappen, samt utvendig søppelrom etter turnusliste satt opp av styret eller av representant i hver trappeoppgang.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 558 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 68 i Nygaard Borettslag med orgnr. 951468304

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/42/558:

30.09.1970 - Dokumentnr: 5029 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

30.09.1970 - Dokumentnr: 5029 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V

28.01.1972 - Dokumentnr: 497 - Elektriske kraftlinjer

Jordkabel

19.09.1994 - Dokumentnr: 6068 - Erklæring/avtale

Vilkår for å føre opp garasje nærmere komm.ledning enn 4 m
Med flere bestemmelser

10.09.1969 - Dokumentnr: 4488 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:42 Bnr:557

01.01.2020 - Dokumentnr: 1016957 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:42 Bnr:558

01.01.2024 - Dokumentnr: 370199 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:42 Bnr:558

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.04.1973.

Det foreligger tegninger for garasjer datert 10.11.2010 og 28.05.2020, men det foreligger ikke ferdigattest for disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det går vann- og avløpsledninger over eiendommen.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 22 688 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 10 000 m

KPHensynsonenavn: H370

KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler): Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.

Delareal: 22 688 m

KPHensynsonenavn: H410_1

KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur: Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme

Delareal: 2 836 m

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442: Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

Delareal: 4 012 m

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv: Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.

KPHensynsonenavn: H530

Reguleringsplaner:

Id 19930002

Navn: Bugårdsparken Gnr 42, Bnr 225 m.fl

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.05.1993

Bestemmelser:

-<http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19930002.pdf>

-http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19930002_best.pdf

Delareal: 1 878 m

Formål: Boliger

Delareal: 261 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 20 m

Formål: Høyspenningsanlegg

Id 19970002

Navn: Nygårdssomr. Stafettveien 1, 3, 5 og 7 endring

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 29.05.1997

Bestemmelser

-http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19970002_best.pdf

-<http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19970002.pdf>

Delareal: 538 m

Formål: Blokkbebyggelse

Feltnavn: FELT B

Delareal: 17 m

Formål: Felles parkeringsplass

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1000, -. 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 et rimelig vederlag , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Valdis Rut Jonsdottir
Eiendomsmeglerfullmektig
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no
Tlf: 921 56 438

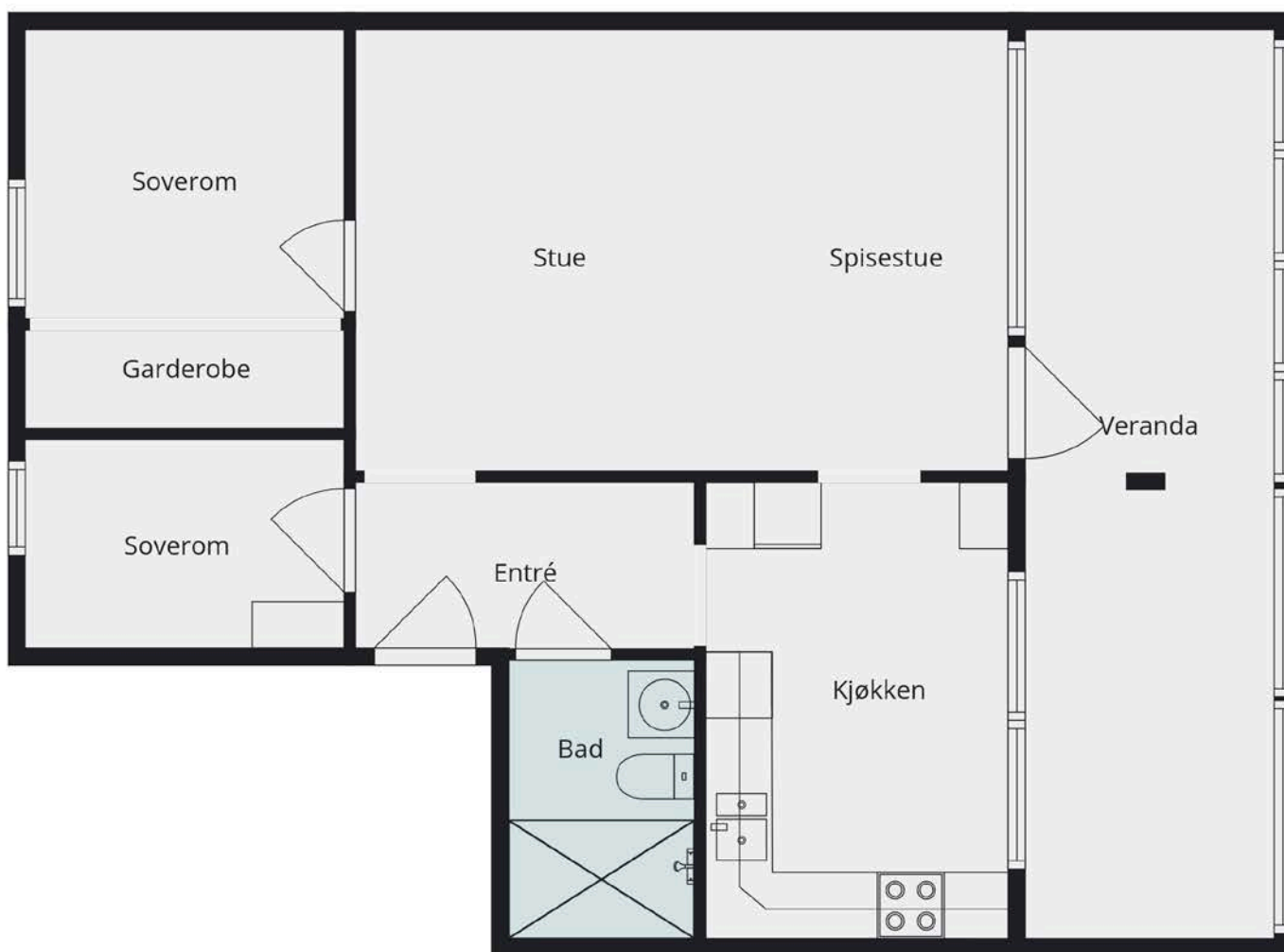
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.03.2026













Stuen har god plass til et spisebord like ved kjøkkenet, perfekt for hyggelige måltider og sosialt samvær.



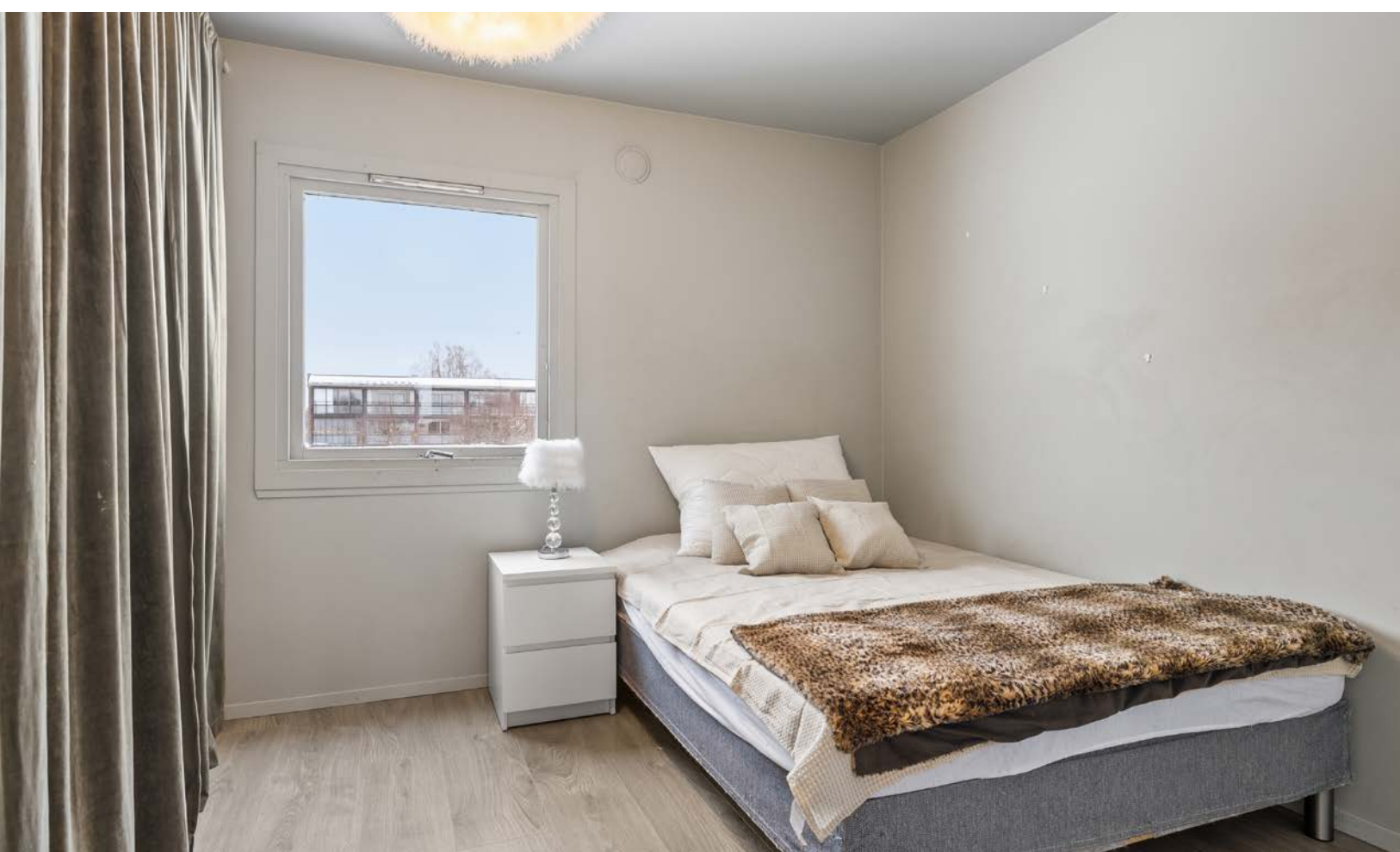




Badet har servant integrert i baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er også plass til å sette inn en vaskemaskin.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sportsveien 24 C, 3224 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 42, bnr. 558



Andelsnummer 68

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1037

Eiendomsverdi ref nr: RW1506

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

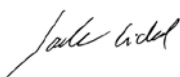
Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en borettslagsleilighet i en blokk oppført i 1971. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun dekker den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Likevel kan slike forhold være kommentert der det anses relevant.

Som rapporten viser, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forhold kan forklares med normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har kommet til etter boligens oppføring.

Leiligheten har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 4,8m²
- Kjøkken 12,2m²
- Stue 25,5m²
- Soverom 10,8m²
- Soverom 6,8m²
- Bad 3,8m²

Kjeller:

- Bod 1 5,2m²
- Bod 2 4,9m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass i stuevinduet ble skiftet i 2022.

Leiligheten har entrédør med brann- og lydisoleringsevne EI30/35 dB, alder ukjent, samt malt balkongdør i tre fra 1992.

Innglasset veranda på ca. 20,2 m² med utgang fra stue. Verandaen har betongdekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulf av laminat og beleg. Veggene har tapet, malte plater og malt betong. Himlingen består av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er innenfor akseptabelt høydeavvik, men mindre nivåforskjeller kan merkes enkelte steder. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble

målt til 12,8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022.

Felles sikringskap med nabo (hver sin måler) med skrusikringer.

Skapet er plassert i felles gang utenfor leilighetsdøren. Totalt 25 kurser inkludert hovedsikring.

Leiligheten har brann/røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovliggheit

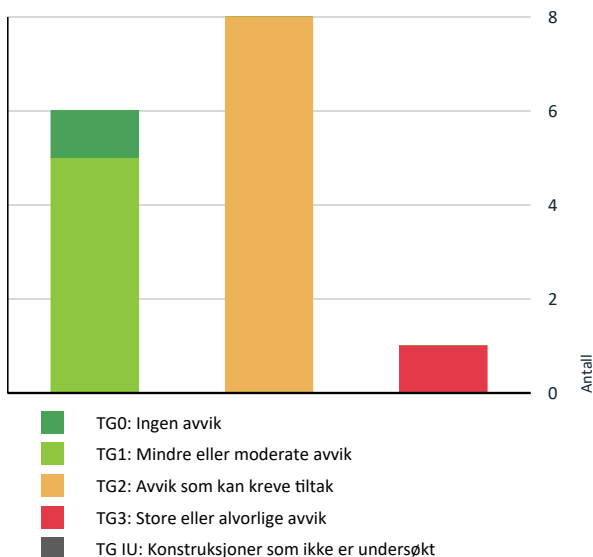
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

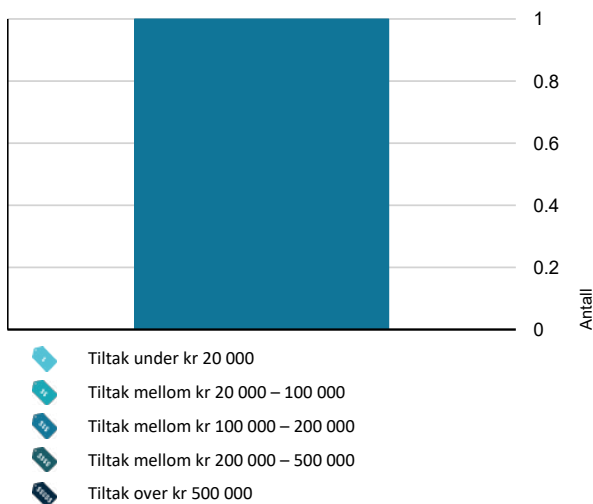
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

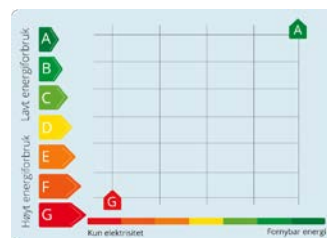
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Eier tror badet ble modernisert på tidlig 90-tallet
1990	Modernisering	På 90-tallet ble det installert nytt kjøkken
1992	Modernisering	Vinduer og balkongdør ble skiftet
2021	Modernisering	Glass i stuevindu ble skiftet
2022	Modernisering	Ny VV.bereder

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Glass i stuevinduet ble skiftet i 2022

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduet på det største soverommet lar seg ikke lukke ordentlig. Det er opplyst at vaktmester skal utbedre dette i nær fremtid.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaktmester vil utbedre vinduet på det største soverommet.

Mer enn halvparten av vinduenes forventede brukstid er oppbrukt. Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduene håndteres av sameiet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har entrédør med brann-/lydisoleringsevne EI30/35db med ukjent alder. og malt balkongdør i tre fra 1992

Tilstandsrapport

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av dørene ivaretas av sameiet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda på ca. 20,2 m² med utgang fra stue. Dekke av betong.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og malt betong. Himlingen består av malt betong. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er registrert enkelte overflateavvik i leiligheten, blant annet:

- hull i gulvbelegg på kjøkken
- gulvlister som ikke ligger helt ned mot gulvet grunnet ujevnt underlag
- skader på lister
- skader på vegger
- hakk/skader i himling
- skade på dør til garderobeskap

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering. Dersom kjøper ønsker å utbedre avvikene, kan dette innebære utskifting eller reparasjon av skadde overflater, justering eller utskifting av gulvlister, samt reparasjon av skader på himling og garderobedør.

Kosmetiske avvik vil fortsatt være synlige og kan påvirke det estetiske inntrykket av leiligheten. Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og kan eventuelt påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligens standard.

Tilstandsrapport



Merker på vegg



Dørlist på soverom



Åpning under gulvlist



Hull i gulvbelegg kjøkken

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er innenfor akseptabelt høydeavvik, men det merkes mindre nivåforskjeller enkelte steder.

📍 TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler vridere på én dør, og nøkkelskilt er fraværende på samtlige dører. Vrideren til badedøren henger og fungerer ikke tilfredsstillende. Det ble også observert dører med overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Manglende vridere og nøkkelskilt kan gjøre dørene vanskelig å bruke og gi lokal slitasje rundt låsåpningen. Overflateslitasje reduserer dørens estetiske verdi. Det anbefales å montere vridere på den aktuelle døren, feste vrideren på badedøren, komplettere med nøkkelskilt på alle dører, og utbedre overflateslitasje etter behov.



Registrert overflateslitasje, samt at dørbladet tar i karm



Manglende vridere og nøkkelskilt



Vrider henger, samt manglende nøkkelskilt

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon forelagt.

Badet har vegger med malte strieoverflater og gulv med vinylbelegg fra før 1995. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Normal forventet levetid for vinylbelegg på gulv på påstøp er ca. 15–25 år. Vegger med malt strie og våtromsmaling er ikke en godkjent løsning i våtsoner, som i dusjområdet og rundt servant i baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Som et "midlertidig tiltak" kan det settes inn dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulv og vegger, men dette er kun en kort midlertidig løsning.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,8.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg 29.10.2025



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg 13.03.2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Tilstandsrapport

På befaringen 29.10.2025 hadde det nettopp oppstått en lekkasje fra slangen til oppvaskmaskinen, noe som ga utslag ved fuktmåling i veggplaten under vask, samt mindre utslag i kjøkkenskapene. Selger var i ferd med å utbedre lekkasjen, og opplyser at området vanligvis er tørt. Det ble også registrert enkelte skader på overflater.

Ny befaring ble gjennomført 13.03.2026 for å kontrollere fuktforholdene under vasken.

Ved fuktsøk ble det registrert forhøyede indikasjoner på fukt rett under en vannledning. Som nevnt under punktet for vannledninger er det observert kondens på vannledningene. Det ble registrert at det drypper noe fra disse ned på skapinnredningen under.

Det ble også foretatt måling med pigger i gipsplaten under vannledningene som kommer ut fra veggen. Her ble det registrert forhøyede fuktverdier ved måling.

Tidligere lekkasje fra slangen til oppvaskmaskinen fremstår som tørket opp inne i kjøkkenskapet der det tidligere ble registrert utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan over tid medføre økt slitasje eller skade på kjøkkeninnredning og tilstøtende overflater dersom fuktpåvirkning vedvarer. Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll, samt utbedre registrerte overflateskader ved behov. Det vises også til punktet om vannledninger vedrørende oppfølging av kondensproblematikk.



Overflateskade på skapdør



Indikasjoner på fukt ved fuktsøk under vannrør 13.03.2026.



Fukt registrert under vannrør 13.03.2026

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble registrert noe kondens på vannledninger rundt varmtvannsbereder i skap under kjøkkenskiv.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tiltak:

Kondens kan over tid gi lokal fuktbelastning på skapinnredning og rør, noe som kan medføre slitasje eller behov for utbedring. Forholdet anbefales fulgt opp med jevnlig kontroll. Det kan være hensiktsmessig å vurdere isolering av vannrør for å redusere kondensdannelse, eventuelt i samråd med rørlegger. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av rør, og eventuelle skader bør da utbedres samtidig.



Kondens på vannledning



Kondens på vannledning

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledning kommer opp i kjøkkenskapet, og det er trolig at den har vært i bruk tidligere. Ledningen mangler lukking, men det er ikke registrert luktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med på tilstanden ved jevnlig kontroll. Monter lukking på ledningen i kjøkkenskapet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør, og eventuelle skader bør utbedres samtidig. Åpen eller aldrende avløpsledning kan føre til luktproblemer, lekkasjer og fuktskader dersom rørene svikter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2022. Takstingeniør anbefaler å montere vannstoppsystem i kjøkkenskapet under berederen og oppvaskmaskinen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Felles sikringskap med nabo (hver sin måler) med skrusikringer. Skapet er plassert i felles gang utenfor leilighetsdøren. Totalt 25 kurser inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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

Generelt om anlegget

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

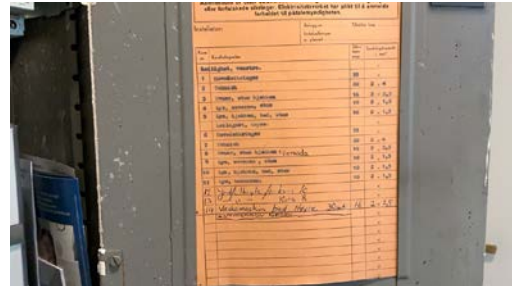
Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger kursfortegnelse, men takstingeniør er usikker på om den stemmer, da anlegget omfatter to leiligheter. Undersøkelsen er basert på synlige forhold uten demontering av utstyr, og takstingeniør har ikke elektrofaglig utdanning.

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Leiligheten har brann/røykvarsler og brannslukkingsapparat, anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

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

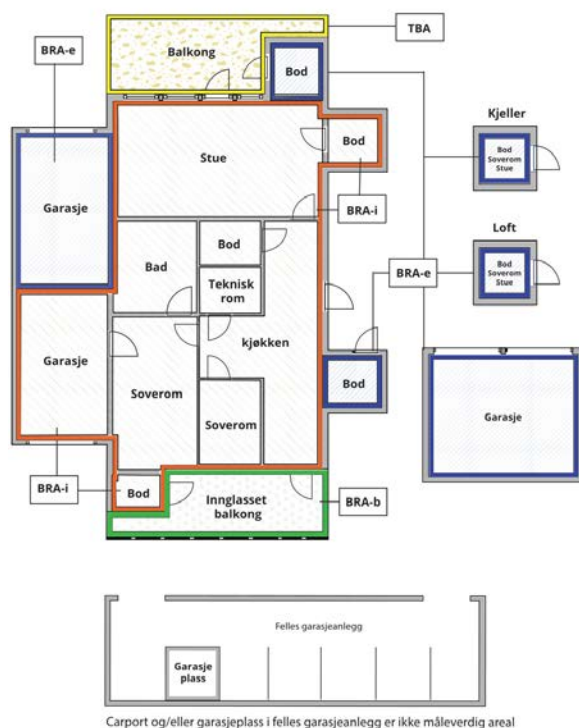
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67		20	87	
Kjeller		10		10	
SUM	67	10	20		
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue, entré, soverom, soverom 2, kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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?

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	67	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	558		0	22687.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sportsveien 24 C

Hjemmelshaver

Nygaard Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYGAARD BORETTSLAG	951468304			Røsholt Nadia Christin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

68

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
624 012	2024	Opplysninger fra eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.04.1978		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.03.1969		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	
2	13.03.2026	Kontroll av fuktighet under kjøkkenskiv 13.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

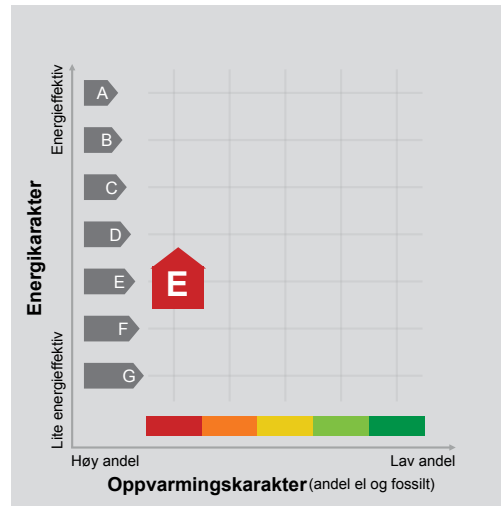
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Adresse	Sportsveien 24C
Postnummer	3224
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	558
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162454854
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185902
Dato	31.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

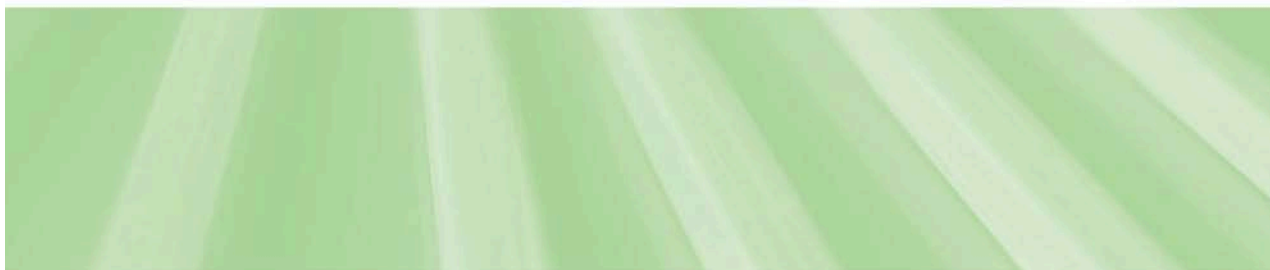
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

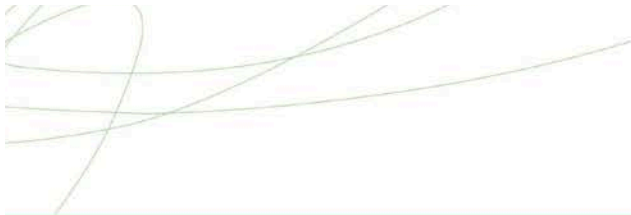
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Luft kort og effektivt**

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250119	
Selger 1 navn	
Nadia Christin Røsholt	
Gateadresse	
Sportsveien 24C	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3224
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LOfavør innboforsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1311250119

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

Initialer selger: NCR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Litt skjevheter i taket.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Røsholt	ed18b5bb45d4a1b87079e 991765a6f4bba2ace4f	21.01.2026 08:59:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250119

- 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>

Vedtekter

for **Nygaard** borettslag org nr 951 468 304.

Tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.01.1970, endret den 20.04.2006, 25.04.2013. Sist endret 25.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan 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 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

12. Ordensregler

Nygaard Borettslag har utarbeidet egne ordensregler. Alle andelseiere plikter å lese igjennom og akseptere disse før vedkommende flytter inn i borettslaget.

HUSORDENSREGLER FOR NYGAARD BORETTSLAG

Endret av styret, dato 2.12.2023

1. Andelseier i Nygaard borettslag plikter å rette seg etter, borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal det sendes skriftlig nabovarsel (i god tid) 14 dager i forveien. Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet kl.08.00 til 16.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.
3. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenning må foreligge før anskaffelse og innflytting. Søknadskjema fås ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å luften dyr eller mate dyr og fugler på borettslagets eiendom.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store koller skal andelseier selv frakte bort til miljøstasjonen.
5. Andelseier har tillatelse til tørking/lufting av tøy på stativ på balkong/terrasse, men stativet kan ikke være høyere enn rekkverket på balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy og tepper fra vinduer, balkong/terrasse eller i trappeoppgangen. Borettslagets vaskeriautomat kan kun benyttes på hverdager mellom kl 08.00 til kl 22.00 og på lørdager fra kl 08.00 til kl 17.00. Private gjenstander/utstyr, campingvogn, bobil, båt, hengere og avskiltede biler, samt større yrkeskjøretøy, er det ikke tillatt å lagre eller parkere på lagets område og/eller i garasjene. Privatbiler skal fortrinnsvis parkeres i garasjen og minst mulig på lagets uteparkering.
6. Andelseier er ansvarlig for å holde inngangsdørene alltid lukket og låst. Lyset i trappeoppgangene skal alltid være på. Andelseier er ansvarlig for vask av trappeoppgang fra øverst til nederst i kjelleren og under trappen, samt utvendig søppelrom etter turnusliste satt opp av styret eller av representant i hver trappeoppgang. Løv og skit under risten ved utgangspartiet skal fjernes.
7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Parkering skal kun foretas på parkeringsplassen. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene for av – og pålessing. Beboere som av helsemessige grunner trenger dispensasjon fra disse bestemmelsene må sende en begrunnet søknad til styret.

Gjester skal parkere på lagets parkeringsplass. Det er andelseiers plikt å opplyse dette til alle sine gjester. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre politianmeldelse og borttauing av kjøretøyet for eierens regning,

Lading av elbil og ladbar hybrid skal ikke lades i ordinær kontakt i garasjen. Dette er lovbestemt. Lader til el-bil kjøpes via styret i Nygaard Borettslag v/leder og lader og ekstra strømkurs til ladbar hybrid avtales og kjøpes via styret i Nygaard Borettslag v/leder. Laderne blir andelseiers eiendom og kan eventuelt selges videre eller tas med ved fraflytting. Ref vedtektenes §6 1-2 og 3.

8. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig. Fremleie av garasjer er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning av styret.
9. Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle.
Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.
Fotballsparking og alle former for lek på lagets fellesarealer må gjøres slik at det ikke skader lagets eiendeler. Laget har ingen ansvar for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med lek på lagets områder.
Det er ikke tillatt å leke i trappeoppganger eller i andre fellesrom. Trappeganger skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, barnevogner o.l. Pyntegjenstander eller lignende må ikke plasseres i trappegangene slik at det hindrer ferdsel i forbindelse med syketransport og brann.
10. Gjenstander som kan representere brannfare må ikke oppbevares i boder, kjeller eller i/på fellesarealene.
11. Ved montering av markiser skal utseende, utførelse og de som monterer det, være godkjent av borettslagets styre. Det samme gjelder andre ting som skal festes på metall- Innfatningen av balkongvinduer- og dører.
12. Pålegg om salg og fravikelse

12 -1 Mislighold

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

12-2 Pålegg om salg

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

12-3 Fravikelse

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

Nabolagsprofil

Sportsveien 24C - Nabolaget Krokemoa/Bugårdsparken - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bugården ungdomsskole Linje 135	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 1.3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	14 min 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Pindslø	10 min
Heidenreich avd. Sandefjord	11 min

«Bodd her i 20 år og trives her. Kort vei til hva enn du skal.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

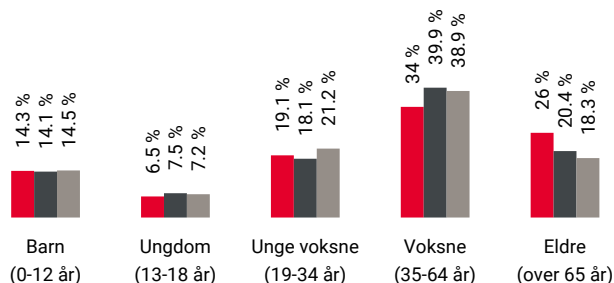
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krokemoa/Bugårdsparken	1 592	837
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Karisletta Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Pindslø PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Pindslø Post i butikk, søndagsåpent	11 min 0.9 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



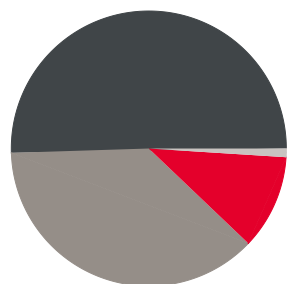
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Bugårdsparken Bugårdshallen idre...	4 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	0.3 km	
	Bugården ungdomsskole gymsal	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
	PDL Center Sandefjord	13 min	🚶
	Sporty24 Sandefjord	22 min	🚶

Boligmasse



- 11% enebolig
- 50% rekkehus
- 37% blokk
- 1% annet

«Trives i området og ser at det fins tilbud for nesten alle kategorier mennesker, - familier, enslige og også eldre. Spesielt mye skoler og fritidstilbud/idrett.»

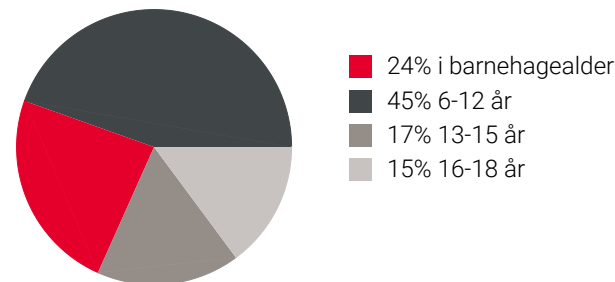
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Hvaltorvet Kjøpesenter	9 min	🚗
	Gokstad Apotek, Pindsle	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

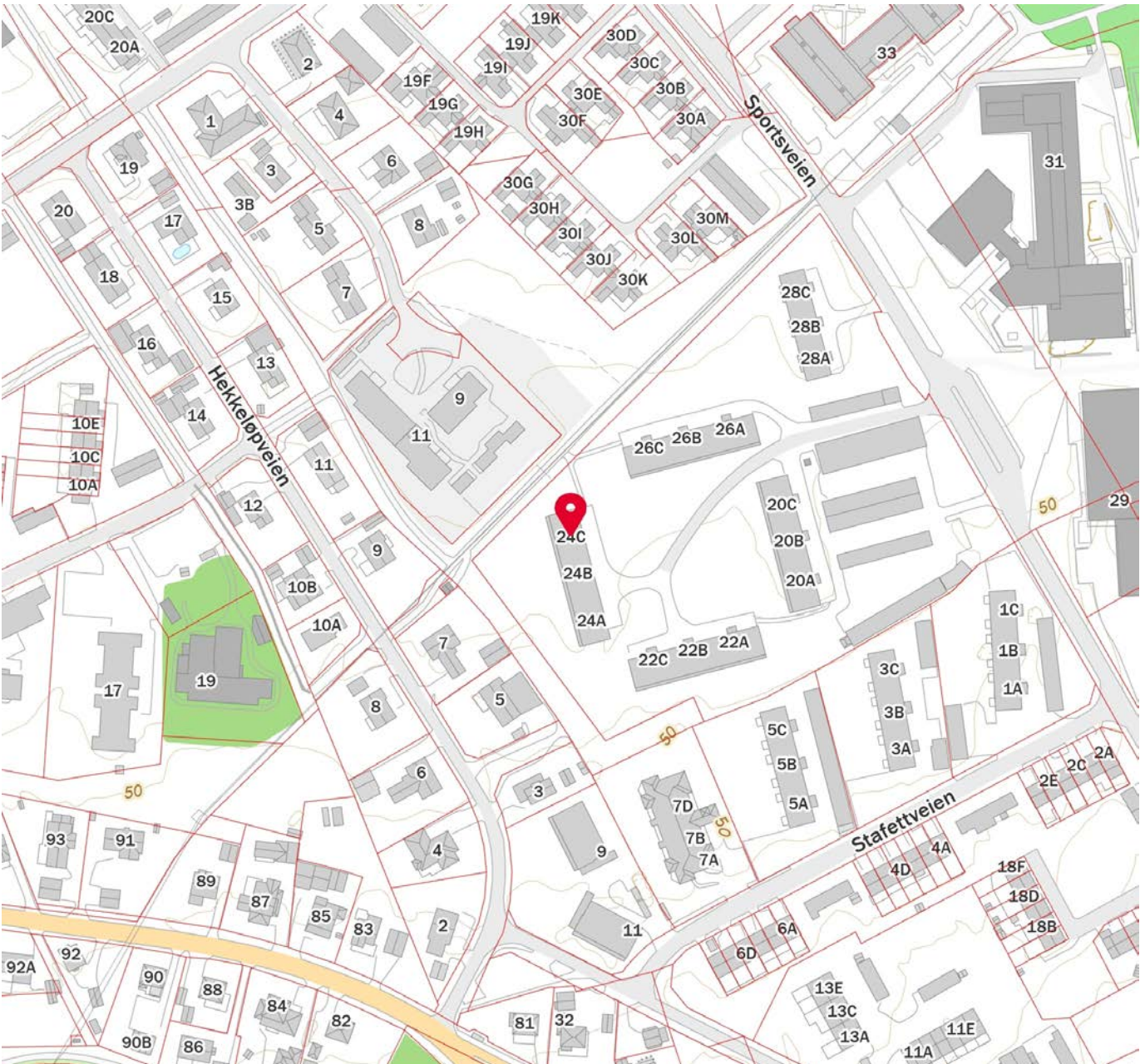



0% 51%

- Krokemoa/Bugårdsparken
- Sandefjord
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



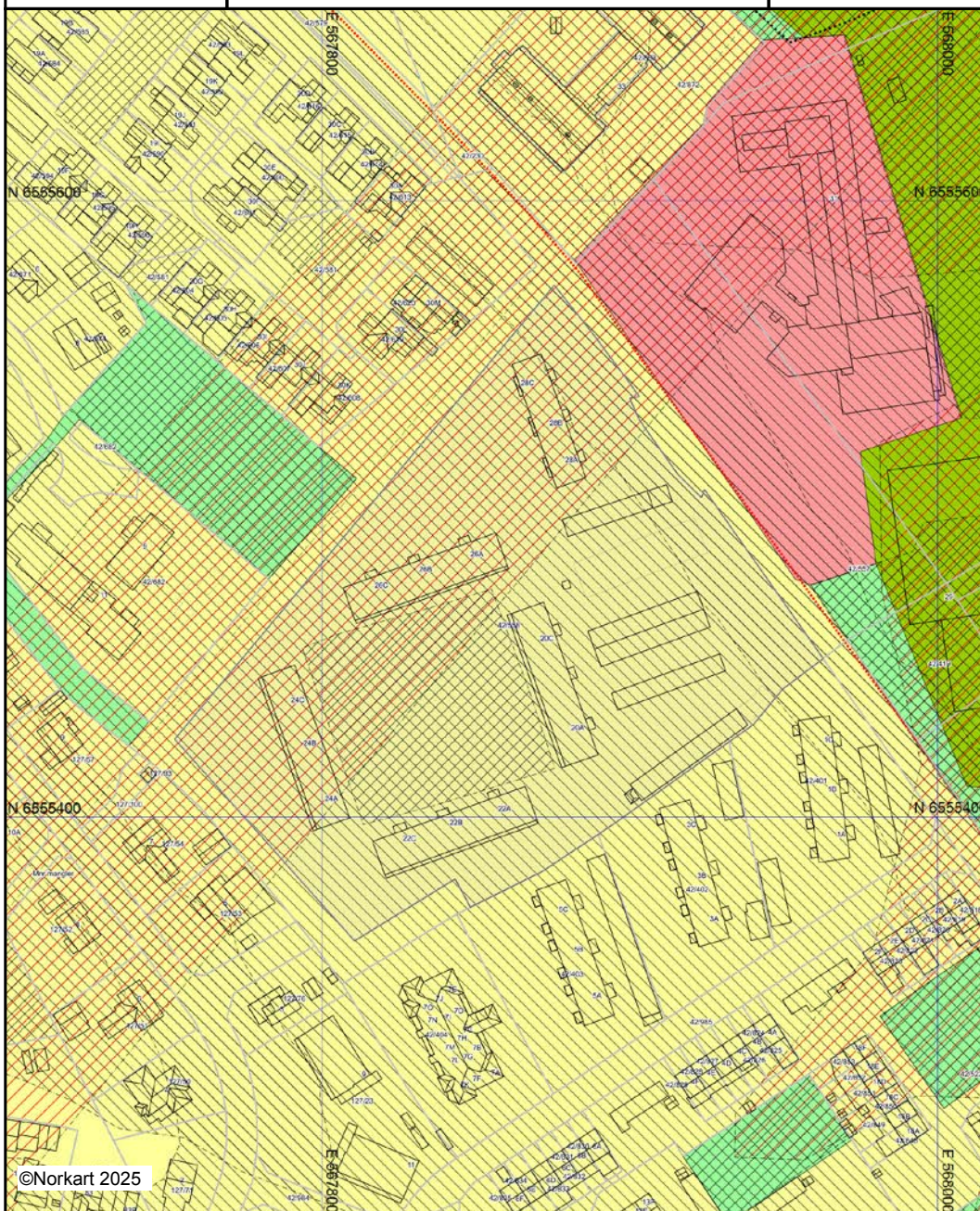
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/558
Adresse: Sportsveien 24C
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000





































UTM-32



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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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



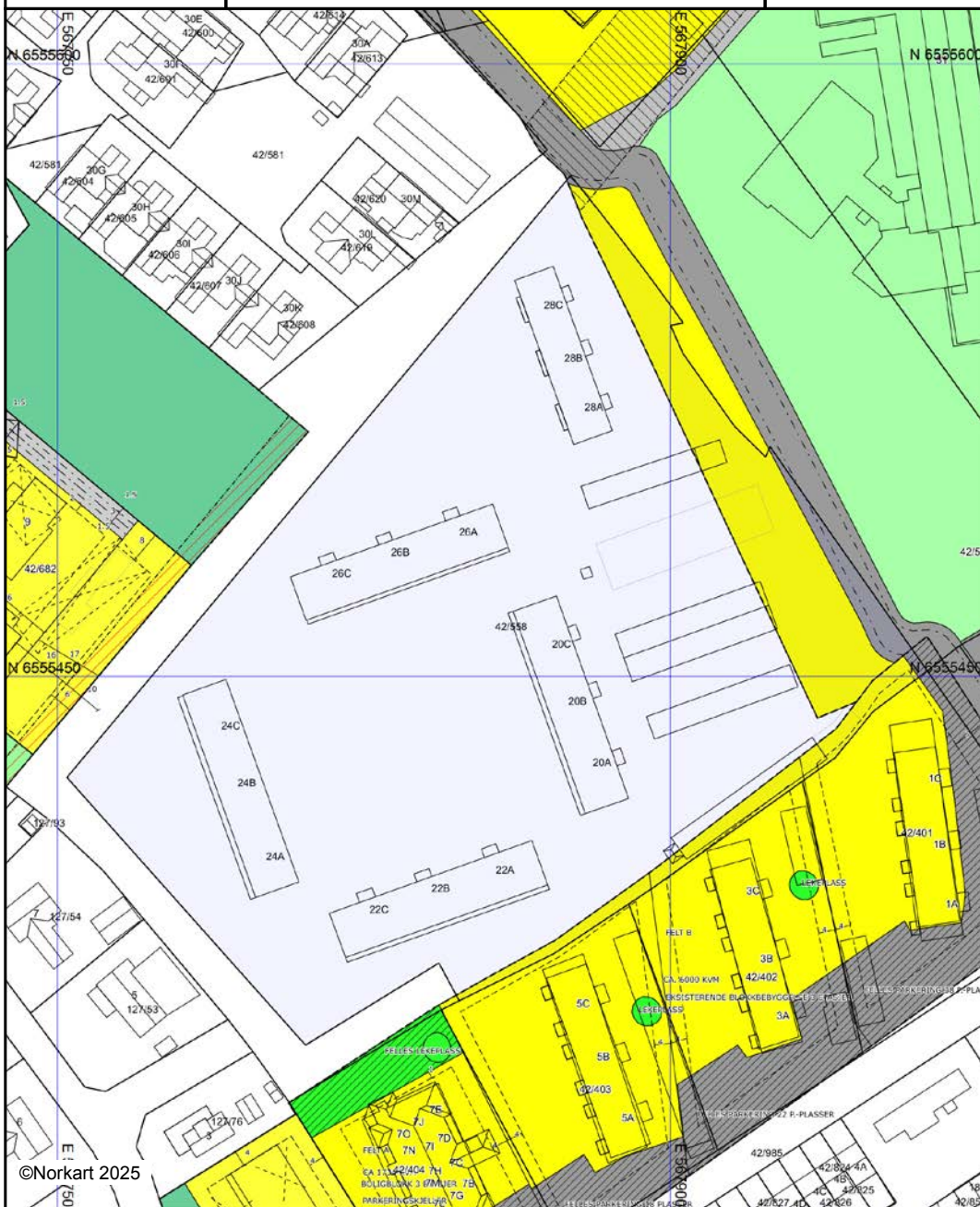
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/558
Adresse: Sportsveien 24C
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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



Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 42/558
Adresse: Sportsveien 24C
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 42/558
Adresse: Sportsveien 24C
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



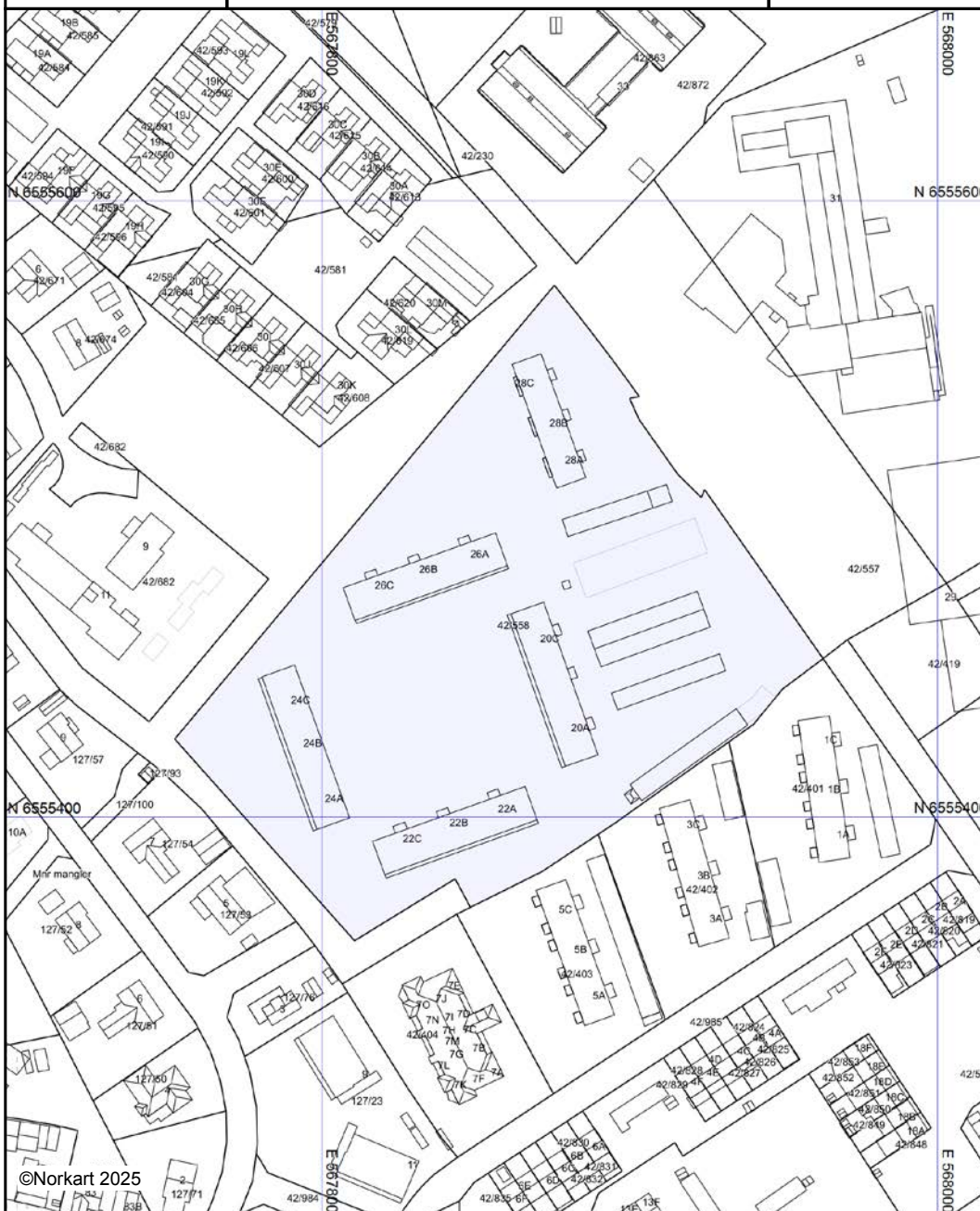
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/558
Adresse: Sportsveien 24C
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 42/558//



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

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgmr overtstet | ----- Eiendomsgmr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgmr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgmr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgmr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgmr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgmr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	22 687,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555466,56	Øst	567856,81

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555398,04	567895,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,32	
2	6555394,3	567889,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,75	
3	6555382,13	567871,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,02	
4	6555370,6	567848,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,84	
5	6555379,84	567843,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,50	
6	6555359,75	567810,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,34	
7	6555425,28	567752,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	87,78	
8	6555572,63	567875,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	192,13	
9	6555563,92	567882,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,17	
10	6555556,07	567888,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,94	
11	6555548,53	567894,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,48	
12	6555540,21	567900,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32	
13	6555536,524	567903,099	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,52	
14	6555535,921	567899,995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,16	
15	6555529,078	567903,048	10 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	7,49	
16	6555511,276	567915,631	10 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	21,80	
17	6555503,73	567923,274	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,74	
18	6555506,273	567924,351	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,76	
19	6555451,37	567962,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,06	
20	6555441,42	567949,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,58	
21	6555430,03	567940,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,74	
22	6555424,36	567932,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,76	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.11.25 Side 1 av 3

Nygaard Borettslag	V ³ r ref.:	1054/50	Fjdselsdato eier:	24.03.1986
Sportsveien 24 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3224 SANDEFJ ORD	Eiere:	Nadia Christin Rjsholt		
Organisasjonsnr: 951 468 304	Andelsnr:	68		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 754

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader - Drift	2 227
	Renter IN	129
	Renter fellesl ³ n 2	31
	Renter fellesl ³ n 3	118
	Avdrag fellesl ³ n nr 3	66
	Renter	110
	Avdrag	126
	Avdrag IN	1 217
	Avdrag fellesl ³ n 2	161
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredd ³ nd	569

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som frlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp frj l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	153 344	Gjeld siste ³ rsoppg.:	167 228
Klient ajourf. l ³ n:	13 793 464,02	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 952 915

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11493532, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.11.2025: 2.23% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18.9984

Saldo per 05.11.2025: 6 463 483

Andel av saldo: 72 735

(siste termin 30.05.2030)

IN-l³ n | Fastrente til 01.10.26, kvartalsvise terminer.IN-ordning, men fastrente til 01.10.2026: Det er ikke anledning til ³ nedbetale p³ fellesgjelden frj denne datoen.L³ nenummer: 60308112619, Nordea Bank ABP, Filial i NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.11.2025: 3.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 83

Saldo per 05.11.2025: 3 896 476

Andel av saldo: 43 294

Frjste termin/frjste avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2046)

Fastrente til 30.09.2031, kvartalsvise terminer

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ netL³ nenummer: 60308112600, Nordea Bank ABP, Filial i NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.11.25 Side 2 av 3

Nygaard Borettslag	V ³ r ref.:	1054/50	Fjdselsdato eier:	24.03.1986
Sportsveien 24 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3224 SANDEFJ ORD	Eiere:	Nadia Christin Rjsholt		
Organisasjonsnr:	951 468 304			

3: Fellesgjeld

Rentesats per 05.11.2025: 3.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23.48
Saldo per 05.11.2025: 1 108 160
Andel av saldo: 12 322
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.07.2031)
Fastrente til 30.06.2031, kvartalsvise terminer
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

L³ nenummer: 60308121111, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 05.11.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 05.11.2025: 2 247 620
Andel av saldo: 24 992
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)
Flytende rente
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jon Krekling
Adresse: Sportsveien 22 B
Postnr/-sted: 3224 SANDEFJ ORD
Telefon: Mob.: 99049200
E-post: nygaard@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	167 228	Andre inntekter:	780
Annen formue:	23 513	Utgifter:	5 527	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	68	Partialobligasjonsnr:	68

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1971
G³ rds/bruksnr: 42/558
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 22687.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561458
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 05.11.25 Side 3 av 3

Nygaard Borettslag	V ³ r ref.:	1054/50	Fjdselsdato eier:	24.03.1986
Sportsveien 24 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3224 SANDEFJ ORD	Eiere:	Nadia Christin Rjsholt		
Organisasjonsnr:	951 468 304			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ')

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

IN-lag

Borettslaget leier ut garasjeplasser til andelshaverne. Garasjene i borettslag fjlger ikke automatisk over til ny eier. Ta kontakt med styre for mer informasjon. Det er normalt venteliste for leie av garasjene og ny eier m³ ta kontakt med styre for ³ leie garasje.

Eierskifte-US BL m³ ved flyttinger gi beskjed til KA p³ grunn av mulig garasje leie. Som m³ ta dette videre opp med styre.

Borettslaget har i ³ r 2021 bygget og utvidet med flere (totalt 30 stk) garasjer.

E lbillading og forbruk/oppgjnr gjrres gjennom eksternt firma charge365

2003-2004 Fasaderehabilitering og utvidelse av balkonger. Alle balkonger er innglasset. Nye avlrsprnr og etablering av v³ tromsmembran i alle bad. Standardutfjrrelse belegg og J otun v³ tromssystem p³ vegger.

2023/2024 - Forprosjekt for E nergi tiltak (blant annet; vinduer/etter har startet opp

Februar 2024: Det har oppst³ tt en nrdvending og prekNrt vedlikeholdsbehov; utskifting av avlrsprnr etc. med p³ n/refinansiering (av p³ n nr. 6030.81.20573) p³ total kr 2 373 000,-. L³ n er innvilget og tatt opp.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frjrst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sportsveien 24C	H0201	42/558	77	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØSHOLT NADIA CHRISTIN 240386*****	Eiendomsrett 1/1	SPORTSVEIEN 24C 3224 SANDEFJORD	Bosatt

Vegadresse: Sportsveien 24 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3224 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090301 Bugården
Grunnkrets	413 Krokemoa 2	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	3 Sentrum vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	162454854		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

3: Bygning 162454854: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	NYGAARD BORETTSLAG	Org.nr	951468304
Adresse	c/o Usbl Tassebekkveien 354, 3160 STOKKE	Ant. andeler	15

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/558	22687.6	



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	558	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sportsveien 24C, 3224 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	Delareal	22 688 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	10 000 m ²
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	22 688 m ²
	KPHensynsonenavn	H410_1
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	2 836 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	4 012 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19930002						
Navn	Bugårdsparken Gnr 42, Bnr 225 m.fl						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	25.05.1993						
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19930002.pdf- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19930002_best.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 878 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	1 878 m ²	Formål	Boliger		
Delareal	1 878 m ²						
Formål	Boliger						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>261 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Kjørevei</td></tr></table>	Delareal	261 m ²	Formål	Kjørevei		
Delareal	261 m ²						
Formål	Kjørevei						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>20 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Høyspenningsanlegg</td></tr></table>	Delareal	20 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg		
Delareal	20 m ²						
Formål	Høyspenningsanlegg						
Id	19970002						
Navn	Nygårdssomr. Stafettveien 1, 3, 5 og 7 endring						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	29.05.1997						
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19970002_best.pdf- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19970002.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>538 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Blokkbebyggelse</td></tr><tr><td>Felt navn</td><td>FELT B</td></tr></table>	Delareal	538 m ²	Formål	Blokkbebyggelse	Felt navn	FELT B
Delareal	538 m ²						
Formål	Blokkbebyggelse						
Felt navn	FELT B						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>17 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Felles parkeringsplass</td></tr></table>	Delareal	17 m ²	Formål	Felles parkeringsplass		
Delareal	17 m ²						
Formål	Felles parkeringsplass						



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	558	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sportsveien 24C, 3224 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	461 872,80 kr
Renovasjon	219 375,00 kr
Vann	350 967,60 kr
Sum	1 032 215,40 kr

Avtalenummer 52008595

Fellesfaktura for kommunale gebyrer sendes til Nygaard Borettslaget, og utgjør totalt kr 222605,92 for året 2025. Dette gjelder eiendommen på Sportsveien 24, som omfatter totalt 18 boenheter.

For informasjon om fordelingen av felleskostnader for den enkelte enhet ta kontakt med borettslaget.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L	25%	2000 Liter	23.79	18/18	0 %	47 575,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	18 stk	1978.00	1/1	0 %	35 604,00 kr
Vannforbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3	15%	18 stk	1810.56	1/1	0 %	32 590,08 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	9 stk	3017.60	1/1	0 %	27 158,40 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	18 stk	2270.10	1/1	0 %	40 861,80 kr
Avløp forbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3	15%	18 stk	2296.32	1/1	0 %	41 333,76 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	9 stk	3827.20	1/1	0 %	34 444,80 kr
					Sum	259 567,84 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.


Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no	Dato: 28.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	42	Bnr:	558	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sportsveien 24C, 3224 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---



SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 660 / 1980.

Eiendom: Bugården A - blokk nr. 4.

Gårdsnr. 42 bruksnr. 668 i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide **10. mansbolls**
4 rom, kjøkken, bad og WC

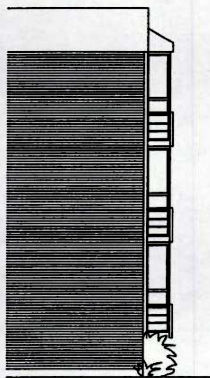
er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

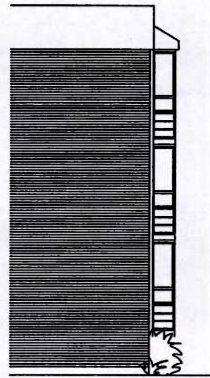
Sandefjord, den 8. 4. 78.

bygningssjef.

Aage Pettersen.



FASADE GAVEL BLOKK 1



FASADE GAVEL BLOKK 2

Sandefjord kommune
Teknisk etat

06 JUNI 2003

SANDEFJORD BOLIGBYGGELAG AL dato 07.04.03

NYGÅRD BORETTSLAG **Nedfotografert**

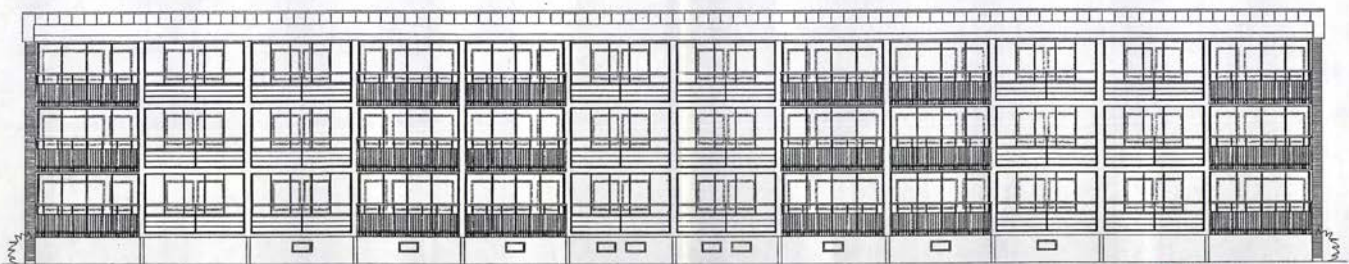
FASADE GAVEL BLOKK 1 OG 2 A-06



PV arkitekter as
Knut Pettersen Ingar Veddel Sivark med

PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik

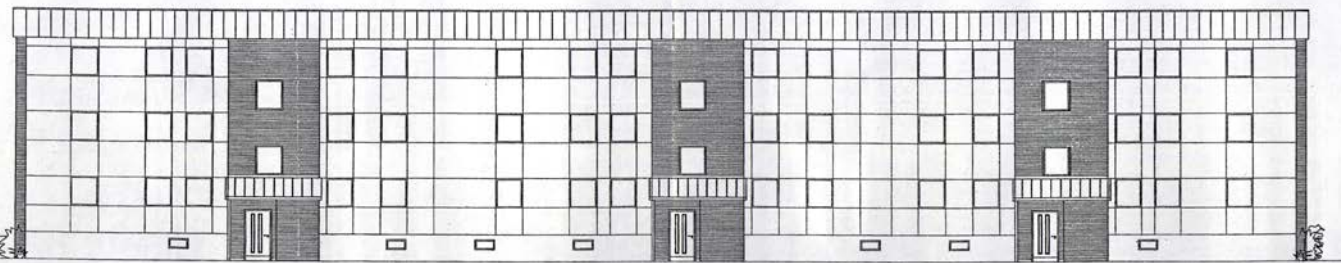
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter



FASADE BALKONGER

Sandefjord kommune
Teknisk etat
06 JUNI 2003

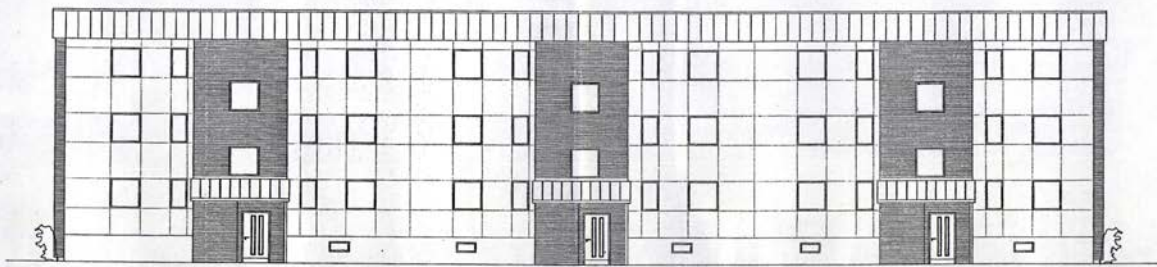
A	1	BALKONG DERINGER	ms	08.05.03
SANDEFJORD BOLIGBYGGELAG AL			dato 07.04.03	
NYGÅRD BORETTLAG			Nedfotografert	
FASADE, BALKONGER BLOKK 1			tegn. A-04	
PV arkitekter as <small>Arbeidsforholdene ligger i henhold til arbeidsloven</small>		TV 33 14 14 40 Kjøpeskt. 6 3226 Luråk		TV 33 14 14 40 Fak. 33 14 14 40 Luråk Tekniske Sentral



FASADE INNGANG

Sandefjord kommune
Teknisk etat
06 JUNI 2003

SANDEFJORD BOLIGBYGGELAG AI	dato 07.04.03
NYGÅRD BORETTSLAG	Nedfotografert
FASADE, INNGANGSSIDE BLOKK 1	tegn. A-05
 PV arkitekter as Børve, Høstetten 100, 3256 Sande	PV arkitekter as Norsøgt. 6 3256 Lervik Tlf 33 14 14 40 Fak 33 14 14 49 Larvik, Teichsøke, Sande



FASADE INNGANG

Sandefjord kommune
Teknisk etat

06 JUNI 2003


SANDEFJORD BOLIGBYGGELAG AL dato 07.04.03

NYGÅRD BORETTSLAG

Nedfotografert

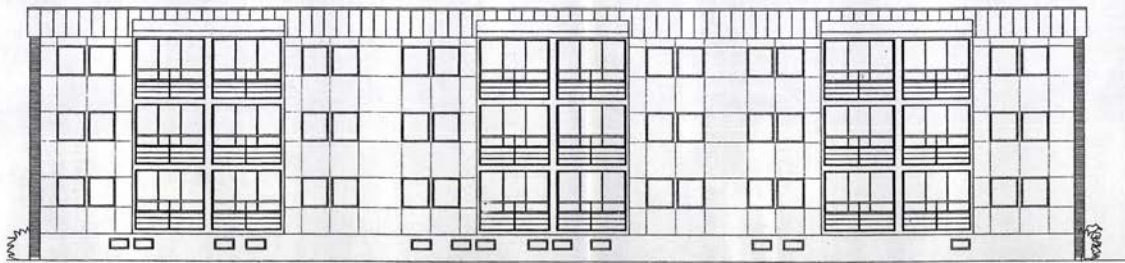
FASADE, INNGANGSSIDE BLOKK 2

tegn. A-03

 PV arkitekter as
Marion Pettersen Sjøen, Torodd Strøm, vda

PV arkitekter as
Høgskulegt. 6
3209 Larvik

Tlf. 33 14 14 40
Faks 33 14 14 49
Larvik, Telemark, Sørøst



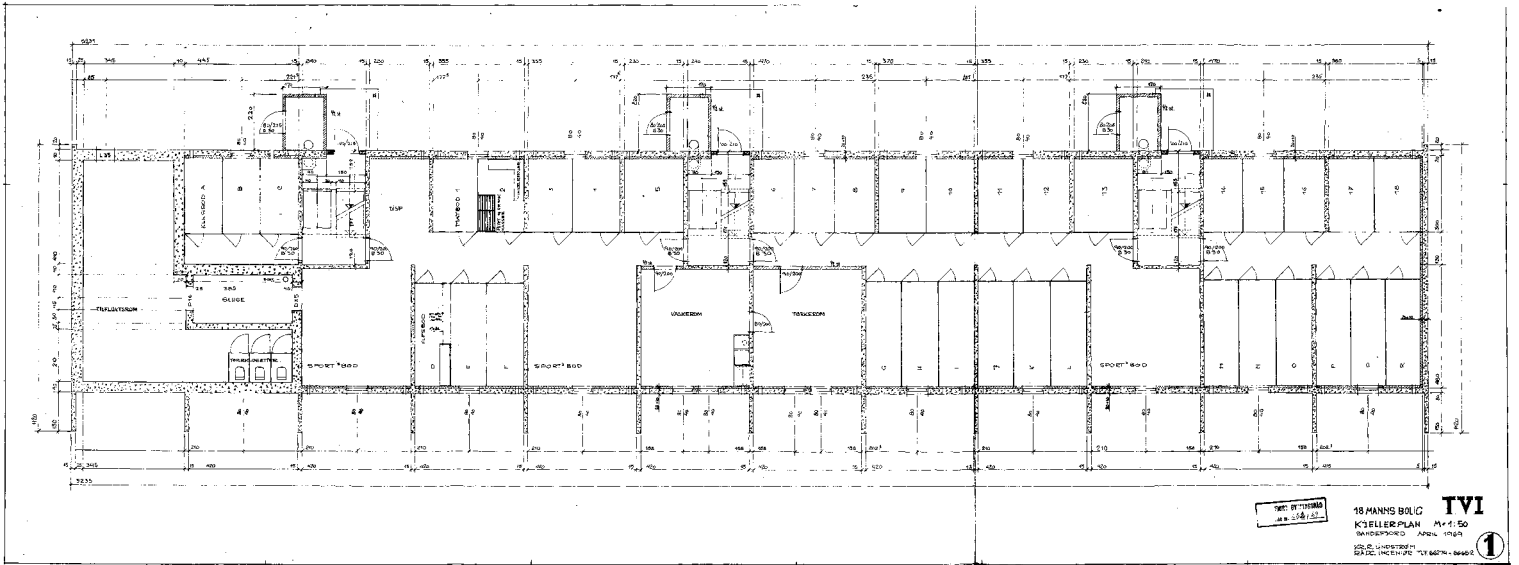
FASADE BALKONGER

Sandefjord kommune
Teknisk etat
06 JUNI 2003

SANDEFJORD BOLIGBYGGELAG AL dato 07.04.03
NYGÅRD BORETTSLAG **Nedfotografert**
FASADE, BALKONGER BLOKK 2 tegn. A-03-1

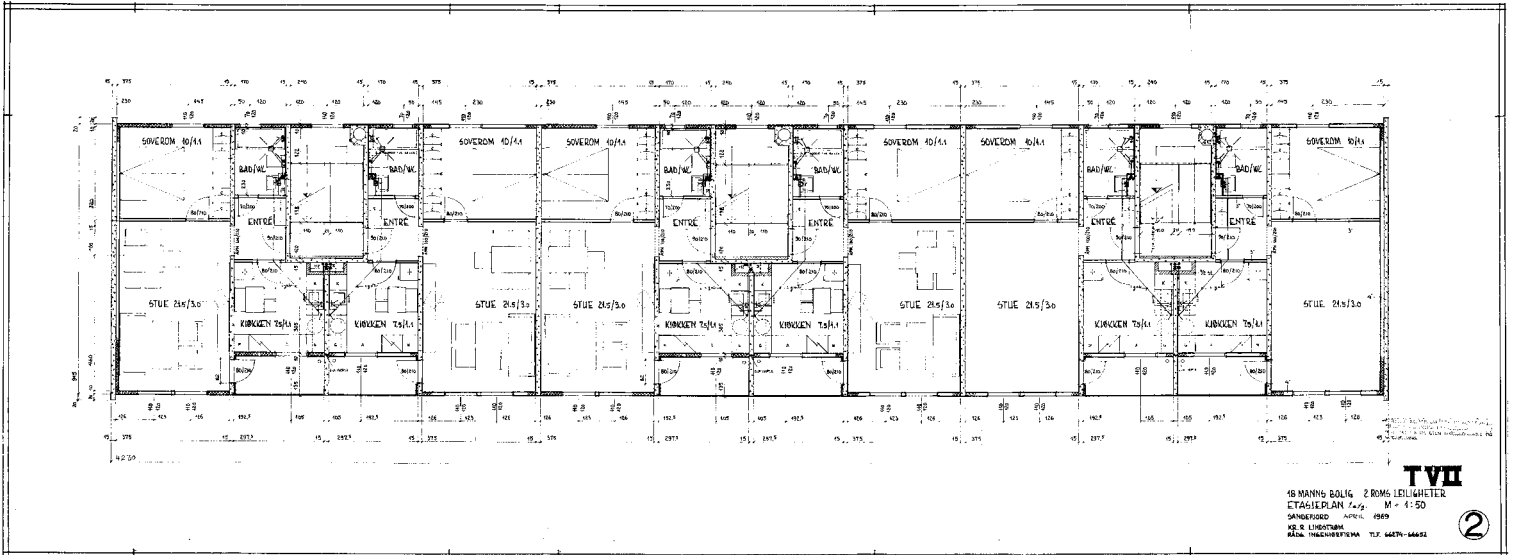
PV arkitekter as
Korsettsveien 10
2256 Linn

PV arkitektur as
Havnveien 8
2256 Linn
Telefon: 33 14 14 40
Faks: 33 14 14 49
Linn Tekniske Senter



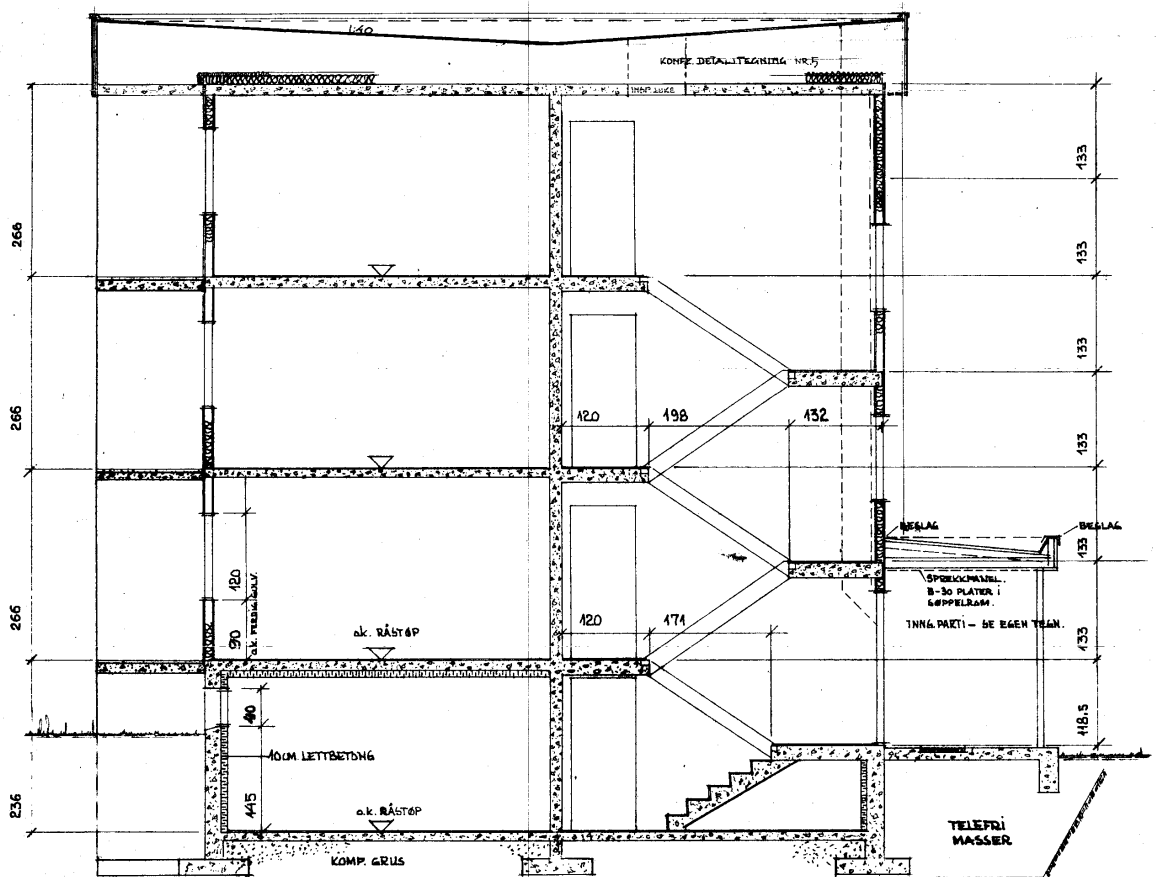
NO. 4719568
18. HANNS DOLIC
KIELLERPLAN M.V. 50
BANDENFORD APRIL 1950
D.L. LINDSTROM
STATE ARCHITECT 73 64274 - 64462

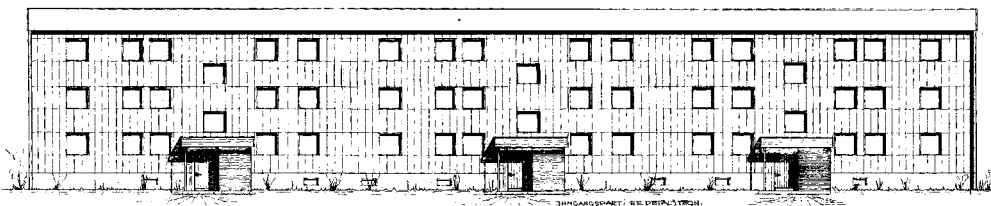




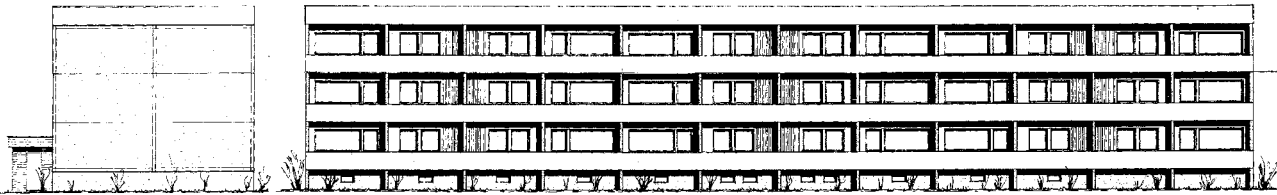
TVD
 16 MANNB BOLLIG 2 ROMS LEILIGHETER
 ETASSELPLAN 1/2 M = 1:50
 SANDNESVEIEN 1989
 K.B. LINDSTRØM
 RÅDG. TEGNERFIRMA TLF. 64270-64651







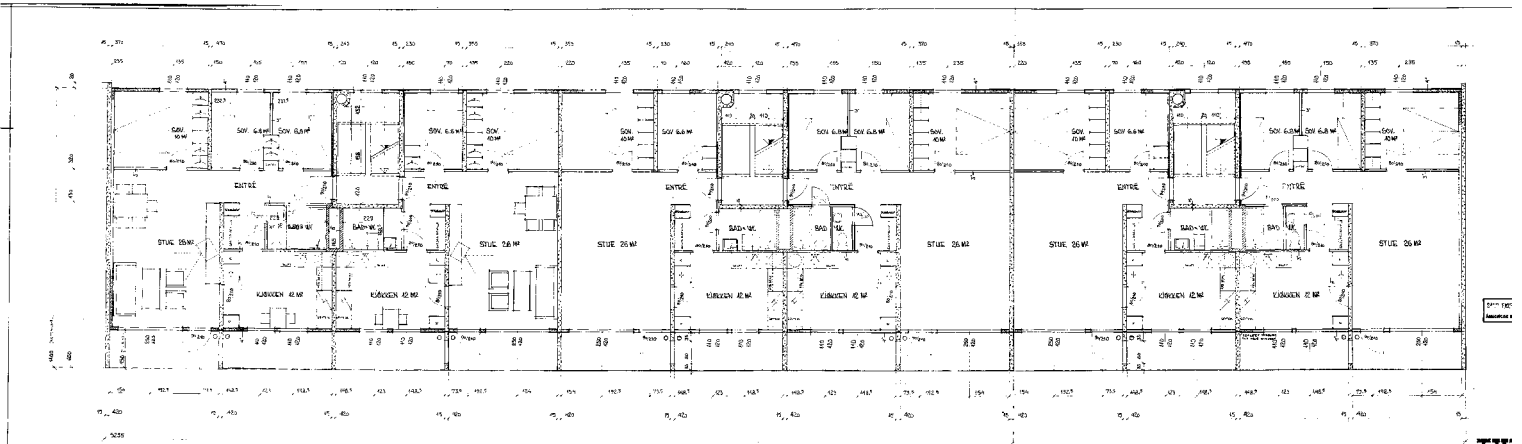
SANDFJORD BYGGERISBYRÅ
Kommisjonen v. *Edg. R. L.*



18 MANN'S BOLIG
FASADER. M-1100
SANDFJORD APRIL 1969
K. R. LINDSTRÖM RÅDG. INC.
T.F. 66274 / 66652

TVI

④

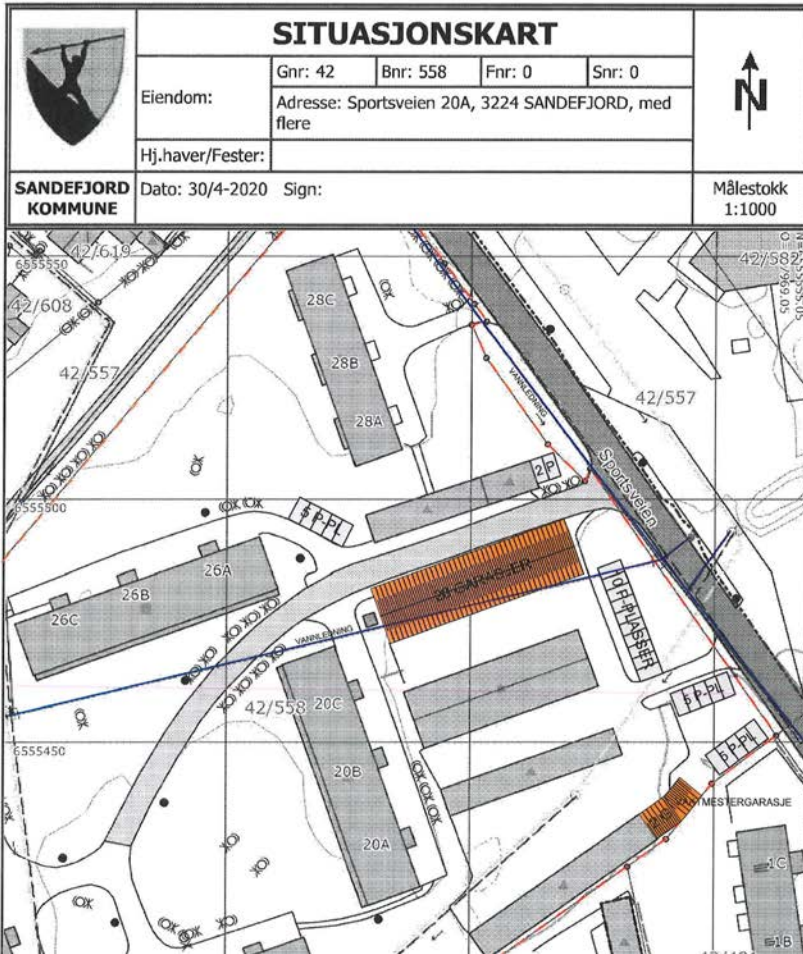


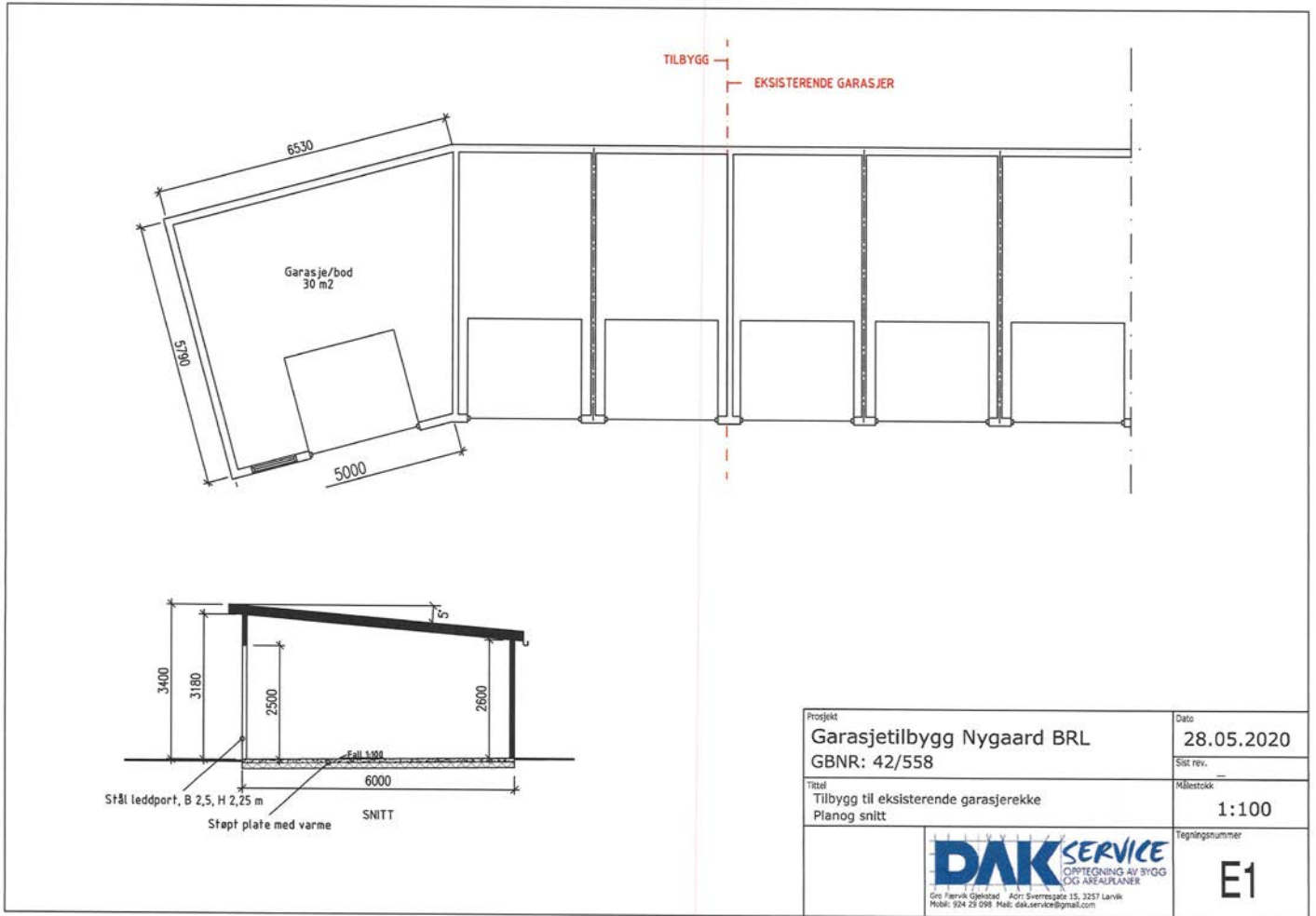
STUCCO 20 M
 KÜCHEN 42 M
 BADM.
 WASCHEN 42 M
 ENTREE
 SOFF. 6.4 M

IV.
 18 MANNES BÜRO
 ETAGEPLAN M 1:150
 DRINGSBÜRO, APRIL 1991
 DR. E. LINDENBERG 113 84271 6642

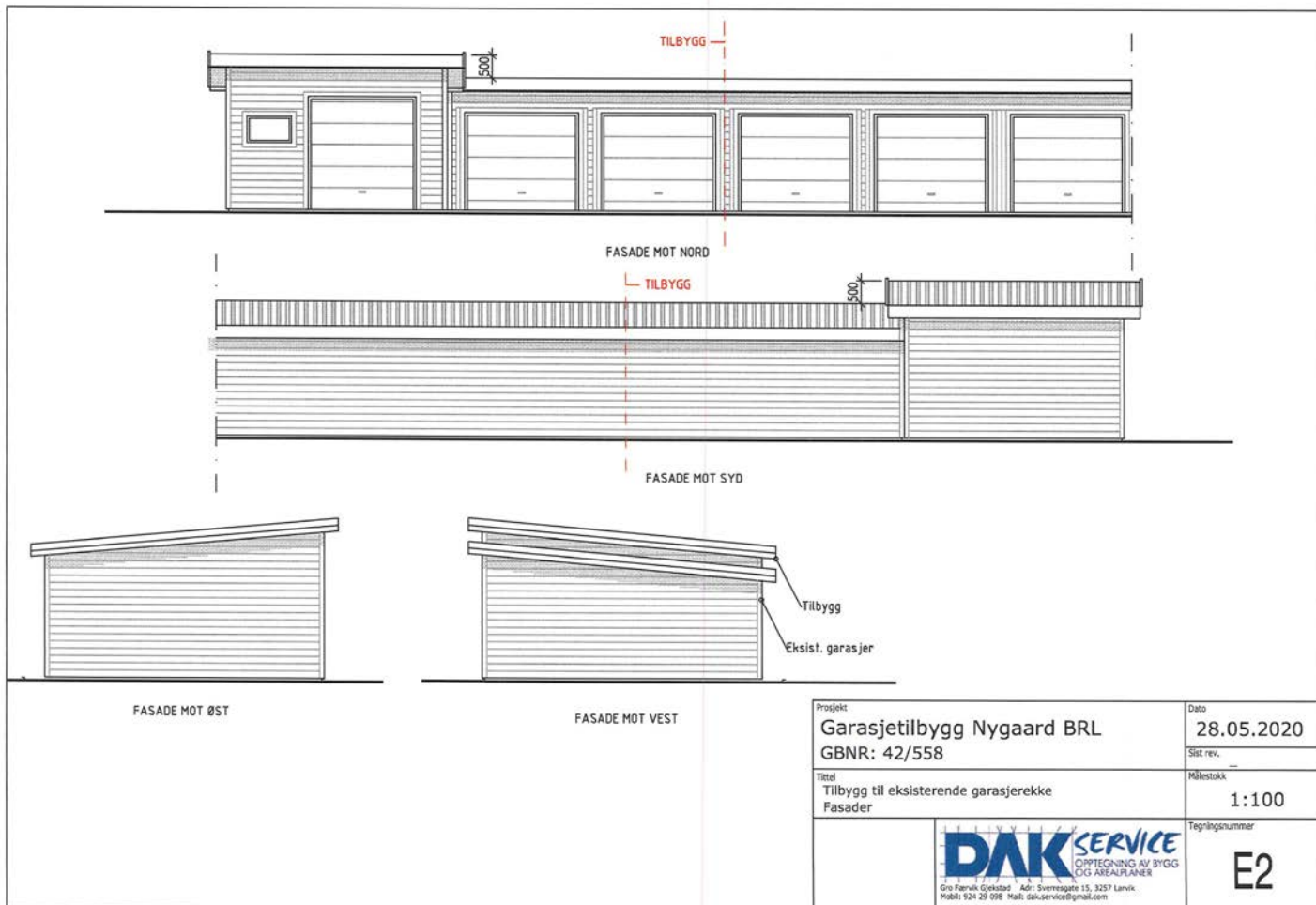
30.4.2020

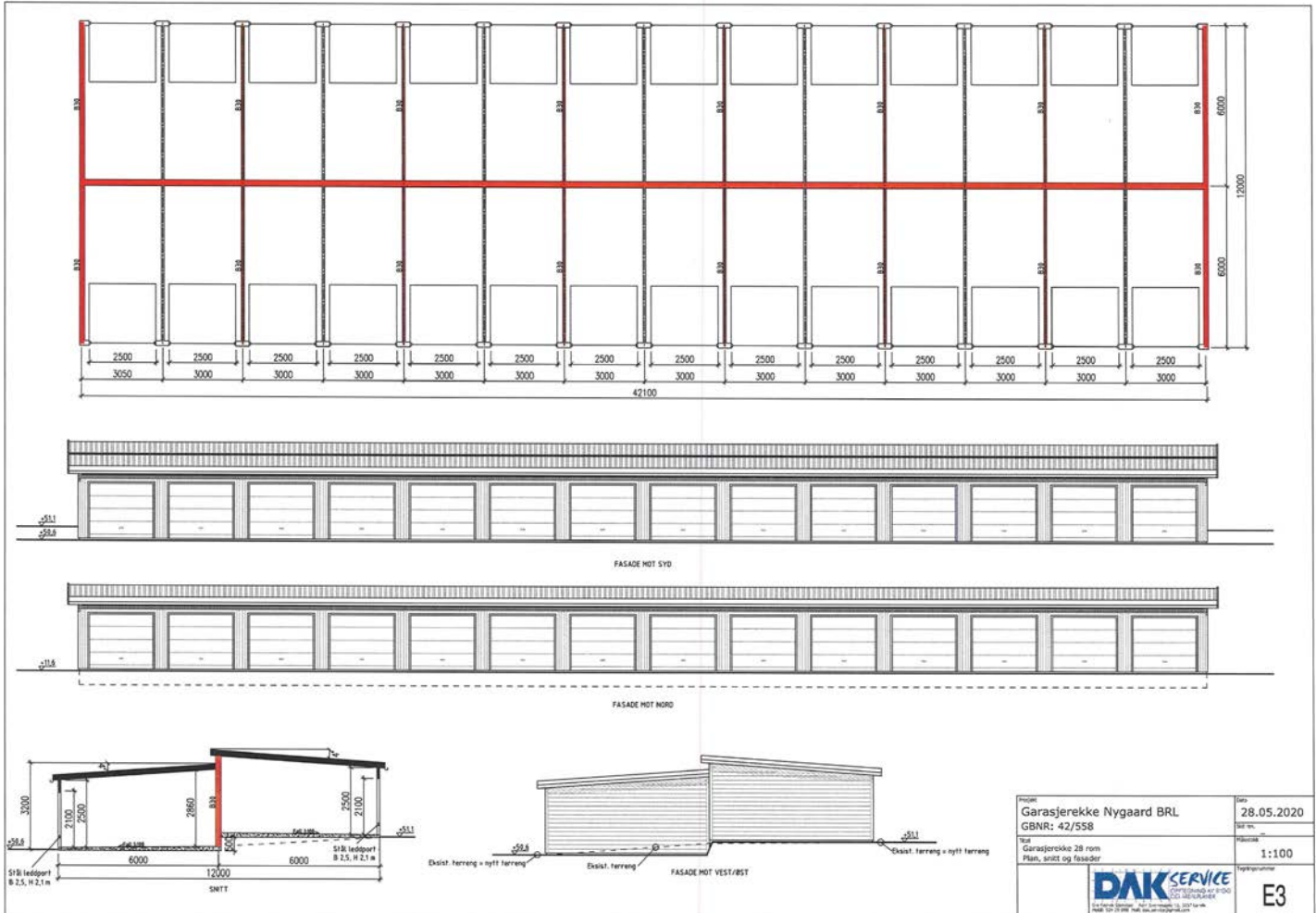
Utskrift





Prosjekt	Garasjetilbygg Nygaard BRL	Dato	28.05.2020
	GBNR: 42/558	Sist rev.	
Tittel		Målestokk	1:100
Tilbygg til eksisterende garasjerekke			
Planog snitt		Tegningsnummer	E1
 <small>OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER</small> <small>Gre Færvik Gjennomført Aciri Sverresgate 15, 3217 Larvik</small> <small>Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com</small>			





Prosjekt	Garasjerekke Nygaard BRL	Dato	28.05.2020
GBNR:	42/558	Rev. nr.	
Tittel	Garasjerekke 28 rom	Skala	1:100
Plan, snitt og fasader		E3	



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nygaard Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Leide lokaler hos Bugården eldrecenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Jon Krokling

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Bente Kristiansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Arne Bjønnes + Jon Krokling

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder/styre sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

OK

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

OK

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: OK

2.1. Revisors beretning

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

OK.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det gjøres ingen endringer i honoraret til styret: Det fordeler seg slik:

Leder: Kr 53.278
Nestleder/Styremedlem Kr 11.936
Styremedlem Kr 10.050
Varamedlem Kr 3.350
Den som har sekretærfunksjonen får i tillegg kr 8.920.
Totalt styrehonorar Kr 90.884

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 90.884, - ble godkjent

OK.

5. Andre saker

Ingen innkommende saker innen fristen.

Vedtak:

6. Valg

6.1 Valg av leder

Jon Krekling velges for nye 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Jon Krekling for 2 år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Per Hisdal trekker seg fra styret.

Vedtak:

Valgt ble: Per Gustavsen for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Guðrun Saugestad er på valg.

Gøran Karlsson er foreslått av valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Guðrun Saugestad for 1 år.

Valgt ble: Gøran Karlsson for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

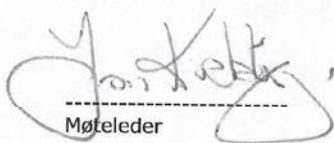
Valgkomiteen tar gjenvalg.

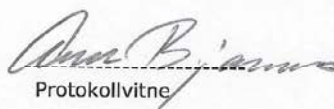
Vedtak:

Valgt ble: Amé Bjonnes for 1 år.

Valgt ble: Ellen Fjergensen for 1 år.

Valgt ble: Kathrine Bjercke for 1 år.


Møteleder


Protokollvitne



INNKALLING 2025

Nygaard Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Leide lokaler hos Bugården eldresenter

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nygaard Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Leide lokaler hos Bugården eldresenter

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 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 1 medlem til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Det gjøres ingen endringer i honoraret til styret: Det fordeler seg slik:

Leder: Kr 53.278
Nestleder/Styremedlem Kr 11.936
Styremedlem Kr 10.050
Varamedlem Kr 3.350
Den som har sekretærfunksjonen får i tillegg kr 8.920.
Totalt styrehonorar Kr 90.884

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 90.884,-

Styrets innstilling: Totalt styrehonorar kr 90.884,-

5. Andre saker

Ingen innkommende saker innen fristen.

6. Valg

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

- x - Styreleder - Jon Krekling
- x - Styremedlem - Per Hisdal
- o - Styremedlem - Bente Kristiansen
- x - Varamedlem - Per Gustavsen
- x - Varamedlem - Gudrun Saugestad

6.1 Valg av leder

Jon Krekling velges for nye 2 år

Forslag til vedtak: Jon Krekling velges for 2 nye år.

Styrets innstilling: Jon Krekling velges for 2 nye år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Per Hisdal trekker seg fra styret.

Forslag til vedtak: Per Gustavsen velges som styremedlem for 2 nye år.

Styrets innstilling: Per Gustavsen velges som styremedlem for 2 nye år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Gudrun Saugestad er på valg.

Gøran Karlsson er foreslått av valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Gudrun Saugestad velges for 1 år

Gøran Karlsson velges for 1 år.

Styrets innstilling: Gudrun Saugestad velges for 1 år.

Gøran Karlsson velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Ellen Jørgensen, Kathrine Bjerke og Arne Bjønnes for 1 år

Styrets innstilling: Gjenvalg av Ellen Jørgensen, Kathrine Bjerke og Arne Bjønnes for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	315 532	837 377
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	880 904	1 030 429
Tilbakeføring av avskrivning	27 723	27 723
Kjøp / salg anleggsmidler	-121 808	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	689 512	-1 564 618
Endringer i andre langsiktige poster	-15 798	-15 380
B. Årets endring disponible midler	1 460 534	-521 845
C. Disponible midler	1 776 066	315 532
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 018 405	536 062
Kortsiktig gjeld	-242 339	-220 531
C. Disponible midler	1 776 066	315 532

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

Resultatregnskap 2024 Nygaard Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 402 290	5 000 413	5 255 529	5 600 131
Sum leieinntekt		5 402 290	5 000 413	5 255 529	5 600 131
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	21 040	21 060	24 000	23 000
Sum annen inntekt		21 040	21 060	24 000	23 000
Sum inntekt		5 423 330	5 021 473	5 279 529	5 623 131
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	236 022	229 958	268 732	211 620
Styrehonorar	3	90 884	90 884	90 884	90 884
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	27 723	27 723	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		158 258	166 075	253 000	197 100
Kostnad eiendom/lokale	5	133 336	233 415	193 500	176 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 032 215	943 862	882 500	1 135 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 893	5 938	6 200	7 250
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	23 222	28 078	22 500	15 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 044 675	467 938	387 200	387 000
Revisjonshonorar		9 601	9 170	9 800	10 200
Forretningsførerhonorar		193 031	183 141	193 100	200 600
Andre honorar	9	152 015	274 549	45 400	69 500
Kontorkostnad		9 303	6 225	10 500	15 900
TV/bredbånd		614 520	644 220	646 900	614 520
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		30 027	16 924	7 000	25 000
Kontingent og gaver		29 893	27 478	28 500	29 500
Forsikring		277 599	253 716	277 700	309 100
Andre kostnader	10	64 089	17 622	18 000	19 450
Sum kostnad		4 133 304	3 626 916	3 321 416	3 515 124
Driftsresultat før IN		1 290 026	1 394 557	1 958 113	2 108 007
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		15 089	15 380	0	0
Driftsresultat etter IN		1 305 115	1 409 937	1 958 113	2 108 007
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 182	13 639	0	0
Rentekostnad		494 392	393 147	354 172	455 333
Netto finansposter		424 210	379 508	354 172	455 333
Årsresultat		880 904	1 030 429	1 603 941	1 652 674
Overført til/fra annen egenkapital		880 904	1 030 429	0	0
SUM OVERFØRINGER		880 904	1 030 429	0	0

Balanse 2024 Nygaard Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	6 535 876	6 535 876
Påkostninger	4	4 520 000	4 520 000
Garasjer	4	5 794 053	5 794 053
Andre driftsmidler	4	338 510	244 426
Sum anleggsmidler		17 188 439	17 094 355
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		24 221	10 499
Andre kortsiktige fordringer		0	5 870
Forskuddsbetalte kostnader		75 771	68 100
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 918 412	451 593
Sum omløpsmidler		2 018 405	536 062
SUM EIENDELER		19 206 844	17 630 417

Balanse 2024 Nygaard Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 680 321	1 799 416
Sum opptjent egenkapital		2 680 321	1 799 416
Sum egenkapital	11	2 689 321	1 808 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 952 916	14 263 404
Borettsinnskudd		1 233 000	1 233 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	89 268	105 066
Sum langsiktig gjeld		16 275 184	15 601 470
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 004	10 252
Leverandørgjeld		161 515	151 686
Skyldig off. myndigheter		16 931	10 574
Annen kortsiktig gjeld		58 889	48 018
Sum kortsiktig gjeld		242 339	220 531
Sum gjeld		16 517 523	15 822 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 206 844	17 630 417
Pantstillelser	13	16 275 184	15 601 470
Sted: _____	Dato: _____		

Jon Krekling
Styreleder

Bente Kristiansen
Styremedlem

Per Hisdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført 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 driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 177 892	1 961 172
3609 Leie parkering	440 300	386 200
3618 Leietillegg strøm	34 096	50 767
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	614 520	646 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	462 450	390 276
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 673 032	1 565 078
Sum	5 402 290	5 000 413

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	2 740	2 760
3990 Andre driftsinntekter	18 300	18 300
Sum	21 040	21 060

Konto 3955 gjelder inntekter fra fellesvaskeriet.
Konto 3990 gjelder inntekter for utleie av lokale i kjeller samt strøm til fryser.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønssystemet	171 150	166 500
5150 Påløpne feriepenger	24 474	23 810
5400 Arbeidsgiveravgift	36 947	36 291
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	3 451	3 357
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	90 884	90 884
Sum	326 906	320 842

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,6
Borettslaget har to deltidsansatte vaktmestere på timebasis.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Garasjer	Påkostninger	Garasjer	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 535 876	84 140	244 000	4 520 000	280 000	550 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 535 876	84 140	244 000	4 520 000	280 000	550 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 535 876	84 140	244 000	4 520 000	280 000	550 000
Anskaffelsesår :	1971	1994	2002	2003	2011	2009
Antatt levetid i år :						

	Avant feiemaskin	Traktor Avant 520	Snøfreser 2-trinns	Førerabin til Avant 520	Gressklipper 120 cm	Stiga Park Compact
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 000	217 950	50 538	73 763	33 375	35 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 000	217 950	50 538	73 763	33 375	35 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 000	176 176	50 538	73 763	33 375	35 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	41 774	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	21 795	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2016	2016	2011
Antatt levetid i år :	5	10	5	5	5	10

	Infrastruktur for elbillading	Ladestasjoner 2 30 stk	Garasjer (år 2021)	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 625	41 500	4 635 913	20 000
Årets tilgang :	121 808	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	280 433	41 500	4 635 913	20 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	25 196	0	20 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	280 433	16 304	4 635 913	0
Årets avskrivninger :	0	5 928	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021	2010
Antatt levetid i år :		7		10

Borettslaget består av 90 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 22 687,6 kvm..G.nr 42, b.nr 558 i Sandefjord Kommune, er antatt å utgjøre kr 1 176 458,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561458

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	5 678	25 928
6360 Annet renhold	1 517	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	101 349	150 563
6392 Containerleie/tømming	13 259	13 798
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 534	43 127
Sum	133 336	233 415

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og E-post	6 893	5 938
Sum	6 893	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 186	3 330
6540 Inventar	5 609	934
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 785	13 881
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 156	7 083
6552 Driftsmateriell	1 987	2 851
6570 Arbeidstøy	499	0
Sum	23 222	28 078

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 790	26 445
6602 Vedlikehold VVS	834 853	51 956
6603 Vedlikehold elektro	7 059	8 024
6605 Vedlikehold av garasjeanlegg	7 870	0
6610 Faste kostnader vaktmestertjenester	0	1 304
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	22 468
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	7 003	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	14 597
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	74 646	0
6648 Vedlikehold dører og porter	84 454	343 144
Sum	1 044 675	467 938

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 900	32 193
6730 Teknisk honorar	128 115	242 356
Sum	152 015	274 549

Note 9 - Andre honorar

Konto 6714 gjelder tilleggsteneste som lønnskjøring, rådg. honorar ifm låneopptak og IN-avtale.
Konto 6730 gjelder Usbl, Prosjekt løpende oppfølging vedlikehold av avløp.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	3 264
7719 Møter, div. styret	477	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 305	3 925
7770 Betalingskostnader	1 143	1 303
7773 Omkostninger innkreving	2 893	8 622
7790 Andre kostnader	0	4 200
7792 Øredifferanse	0	5
7795 Husleietap	53 270	-3 698
Sum	64 089	17 622

Konto 7795 gjelder IN-lån innfrielse i samråd med styret.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 000	0	9 000
Sum innskutt egenkapital	9 000	0	9 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 799 416	880 905	2 680 321
Sum opptjent egenkapital	1 799 416	880 905	2 680 321
Sum egenkapital	1 808 416	880 905	2 689 321

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Den Norske Stats Husbank	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Formål:	Opptak av lån 4.5 mill til garasjer.			Refinansiering og utv.vedlikehold drenering/taktekki	Refinansiering lån	Refinansiering lån - vedlliekhold av rør og avløp
Lånenummer:	60308112619	62728042546	11493532	60308112600	60308120573	60308121111
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005	2005	2021	2024	2024
Rentesats:	3.10 %	6.55 %	2.231 %	3.10 %	6.20 %	6.20 %
Betingelser:	Fastrente til 30.09.2031	Flytende rente	Fastrente til 01.10.2026	Fastrente til 30.06.2031		
Beregnet innfridd:	30.06.2046	24.01.2024	30.06.2030	30.09.2031	06.03.2024	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	1 000 000	23 290 000	1 800 000	1 273 000	2 373 000
Lånesaldo 01.01:	4 124 750	58 951	8 678 164	1 401 539	0	0
Avdrag i perioden:	128 930	58 951	1 254 772	165 701	1 273 000	75 134
Opptak i perioden:	0	0	0	0	1 273 000	2 373 000
Lånesaldo 31.12:	3 995 820	0	7 423 392	1 235 838	0	2 297 866
Saldo 5 år frem i tid:	3 287 909	0	712 493	326 164	0	1 924 820
Andelssaldo 01.01:	0	709	104 357	0	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	709	15 089	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	0	89 268	0	0	0
Sum pantegjeld for lån:	3 995 820	0	7 512 660	1 235 838	0	2 297 866

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11493532	35	89 268	3 124 380
	36	83 537	3 007 332
	18	71 759	1 291 662
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308112600	36	14 685	528 660
	36	13 742	494 712
	18	11 804	212 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308112619	90	44 398	3 995 820
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308121111	36	27 304	982 944
	36	25 551	919 836
	18	21 949	395 082

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	15 042 184
Innskuddskapital	1 233 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	16 275 184
Bokført verdi av pantsatt eiendom	16 849 929

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Nygaard Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nygaard Borettslag

Styreleder	Jon Krekling (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Per Hisdal (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Bente Kristiansen (sign.)	28.02.2025



Til generalforsamlingen i Nygaard Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygaard 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

- oppfyller 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter 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 utilsiktede 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil 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)

Penneo document key: YCGJE-YULTV-AUEQP-PEGIB-IPH4L-V7GLS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter 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_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 09:26:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YCGJE-YULTY-AJEQP-PEGIB-IPH4L-V7GL5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Nygaard Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jon Krekling
Styremedlem, Bente Kristiansen
Styremedlem, Per Hisdal
Varamedlem, Per Gustavsen
Varamedlem med all tilgang, Gudrun Saugestad

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

Virksomhetens art

Nygaard 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. Nygaard Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 951468304

Nygaard Borettslag består av 90 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nygaard Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalens SP561458. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. 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.

Nygaard Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak Kloakkrør i blokk 22 omlagt fra kjeller og ut langs bygget på hagesiden og koblet på kommunalt anlegg mellom blokk 22 og 24.
- Drenering på hagesiden langs blokk 22 i forbindelse med omlegging av rørene.
- Varmtvannstanker som står i kjøkkenskap er sjekket hos de som ville det.
- Noen er nå byttet ut for andelseiers regning.
- Vi har foretatt kontroll av vinduer og verandadør hos de som ville det. Dører og vinduer er smørt opp.
- Fått byttet ut garasjestolper som hadde begynt å ruste.
- Hovedtavlen med strøm og nett til lading av biler i garasjene ble utvidet i 2024.

- Den midtre garasjerekken ble gjort klar for el-billading. Vi har 2 garasjerekker igjen for klargjøring og dette gjøres i 2025 og 2026.
- Sykkelparkering er utvidet. Parkering nå i garasje nr 50 og 15.
- Brannsikring og kontroll er gjennomført 4 ganger i 2024. Vi har ikke hatt brannøvelse.
- Vi har gjennomgått vaktmestrenes arbeidssituasjon.
- Parkering på området er også fulgt opp gjennom året.

Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter i 2024 og behandlet 26 saker.

2 leiligheter er omsatt og vi har fått nye andelseiere. Velkommen til dere alle.

Etter flere tilfeller med tette kloakkrør i 22 A i 2023 og inn mot 2024, ble det funnet skade på kloakkrør midt under blokk 22 som vanskelig lar seg reparere. Det ble besluttet å legge nye rør på utsiden av blokk 22 i hagen og koble på kommunalt anlegg mellom blokk 22 og 24, og samtidig drenere på hagesiden og på endeveggen mot blokk 24 rundt hjørnet og forbi bomberommet. Vi samarbeidet med USBL v/Robert Smidsrød som fulgte dette prosjektet som ble håndtert av Knuts Miljøservice, Sandefjord Rørleggerservice og Fon Anlegg AS. Arbeidet ble utført gjennom våren 2024 og kostet ca. 1,1 mill.

På grunn av disse kostnadene måtte vi søke refinansiering av et lån i Nordea og øke dette til kr 2.373.000. Videre har øvrige kostnader økt og vi har hatt et par husleieøkninger i 2024.

Styret prøver å holde husleien så lav som mulig og vi har lyktes bra med det.

Vi har hatt lekkasje i 24 A fra tidligere omlegging av rør i taket som ga lekkasje ned i bod i kjelleren. Vi har også hatt lekkasje i et par leiligheter som også er utbedret.

På bakgrunn av flere lekkasjer de siste årene i leiligheter, har vi fått sjekket varmtvannstankene som står i kjøkkenskap hos dem som ønsket en slik undersøkelse. Vi fikk tilbud fra Sandefjord Rørleggerservice som noen benyttet seg av. Etter nærmere undersøkelse skaffet familien Frank et bedre tilbud fra et larvikfirma og noen benyttet seg av dette. Vi takker for hjelp med den saken.

Videre har vi også fått undersøkt vinduer og dører som ikke ville lukke seg ordentlig. Her fikk de som ønsket denne gjennomgangen oppsmurt vinduer og dører og det har fungert bra. Denne jobben gjorde Usbl Boservice.

Vi har hatt klagesak mot Trond Sveberg Igland garasjer og Hørman angående garasjestolper som har rustet. Etter lang klageperiode, kom firma Hørman på banen og byttet ut de garasjestolpene som var rusten og det takker vi for.

Videre har det oppstått svertesopp i flere garasjetak i de nye garasjene på grunn av for dårlig lufting. Trond Sveberg var ansvarlig og firma har satt inn lufteluker over garasjeportene og i veggen mellom garasjerekken. Styret har ikke vært fornøyd med oppfølgingen av Trond Sveberg angående denne saken, så vi har fortsatt en prosess mot firmaet inn i 2025.

Så har vi jobbet med ytterligere ladning av el-biler i vårt borettslag. Vi har 2 ladepunkter ute på den nest nederste garasjerekken, samt at vi har lagt inn mulighet for ladning i den garasjerekken.

De nye store garasjene, dvs. de 2 rekkene på nedsiden av den øverste innkjøringen, fikk innlagt mulig ladning da de ble bygd.

Hoved tavlen med strøm og nett ble utvidet i 2024 og den midtre garasjerekken ble gjort klar for ladning.

Den øvre garasjerekken (vaktmestergarasjen) og den nederste garasjerekken vil bli tatt i løpet av 2025 og 2026. Da skal alle garasjene være klargjort for el-billading.

Vi gjør oppmerksom på at ladestasjon må kjøpes gjennom laget v/styrets formann Jon Krekling og han vil også sørge for at riktig firma får tilkoblet denne til strøm og nett som laget er ansvarlig for.

Vi har også utvidet sykkelparkeringen. Garasje nr 50 og garasje nr 15 er avsatt til sykkelparkering. Fjernkontroll utleveres av Bente Kristiansen. Det betales ikke leie for sykkelparkeringen.

Ellers har vi hatt fokus på brannsikring gjennom året og våre vaktmestre har gjennomført kontroll av utstyr, røykvarslere og slukningsapparater i fellesarealene våre.

Vi minner dere alle om å sjekke deres røykvarslere og sluknings apparat med jevne mellomrom. Hvis det oppstår brann i trappeoppgangene våre, bli inne i leilighetene og gå ut på verandaen og meld fra til brannvesenet. Brenner det inne i leiligheten, prøv å slukke og gå ut gjennom trappeoppgangen og lukk døren til leiligheten og meld fra til naboer og brannvesen.

Ved større brann i blokkene, varsle beboere og brannvesenet og gå ut på området mellom blokk 26 og 22 som er felles oppmøterom ved brann i laget vårt. Se branninstruks som er hengt opp i trappeoppgangene i hver blokk.

Styret har også fulgt opp parkering og kjøring inne på området vårt. Vi ønsker at det kun skal være kjøring inn på området vårt for av og pålessing. Bilen skal parkeres i garasjen som nå alle har tilgang til. Hvis ikke, parkeres det på oppmerkede plasser på parkeringsplassene vi har på området. Garasjeporten skal alltid være lukket slik at vi unngår tyverier etc. og på grunn av forsikringen.

Vi har satt opp skilt ved innkjøringene som understreker dette.

Styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Temaer på medlemsmøte etter generalforsamlingen den 24.4.2025

Utbedring kjellergulv.

Dugnad. Container.

Lading av el-biler i laget.

Beredskap

Brann

Søppelhåndtering

Parkering og kjøring inne på området.

Sopp i garasjetakene

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Påmelding til Generalforsamling i Nygaard Borettslag
den 24.4.25 kl 18.00

Jeg/vi

.....

.....

kommer på Generalforsamlingen og medlemsmøte.

Tar du med fullmakt fra andelseier; se siste siden i innkallingen.

Påmeldingen legges i postboksen på veggen ved
vaktmestergarasjen innen 14.04.2025 pga bestilling av
rundstykker og kake.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sportsveien 24C
3224 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Valdis Rut Jonsdottir

Telefon: 921 56 438
E-post: valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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