

aktiv.



Øvre Haslevei 64F, 3229 SANDEFJORD

**Lækker leilighet med høykvalitet,
komfort og moderne eleganse.
Sigdal-kjøkkenløsning med halvøy**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Valdis Rut Jonsdottir

Mobil 921 56 438

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

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

Er dette ditt nye hjem?

Velkommen til Øvre Haslevei 64 F, en gjennomført og moderne leilighet hvor hver detalj er nøye gjennomtenkt for å kombinere kvalitet, komfort og eleganse.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med Sigdal-halvøy binder rommene sammen på en naturlig måte, og de store vindusflatene gir et fantastisk lysinnslipp som fremhever harmoniske laminatgulv og lune fargetoner. Badet er elegant med 60x60 fliser, takdusj og plass til både vaskemaskin og tørketrommel, mens dimbare spotter, balansert ventilasjon og elektroniske løsninger som WiFi-styrt komfyr skaper en moderne og praktisk hverdag.

Ute finner du en solrik balkong, og leiligheten har både innvendig bod med sluk, gjesterom med Pax-garderobe og stor bod med elbillader, alt gjennomført og klart til å nytes.

Velkommen på Visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 1 390,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 3 491 390,-	Gnr./bnr.	Gnr. 47, bnr. 130
Felleskostn.:	Kr 2 983,-	Andelsnr.:	11
Selger:	Linda Elise Ingebrigtsen	Oppdragsnr.:	1311250120
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2022		
BRA-i/BRA Total	68/74 kvm		
Tomtstr.:	1677.7 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Energiattest	56
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Husordensregler	70
Vedtekter	73
Protokoll	80
Kart	83
Tegninger	91
Ferdigattest	98
Erklæring	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod

BRA-e: 6 m² Utebod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene.

Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet.

Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning før iverksetting.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet - rom og arealer:

Stue/kjøkken: 28 m²

Gang: 8,6 m²

Bad: 6 m²

Soverom: 10,8 m²

Soverom: 12,6 m²

Bod: 3,8 m²

Utebod: 5 m²

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1677.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Øvre Haslevei 64F ligger attraktivt til i et veletablert og populært boligområde i Sandefjord kommune, preget av rolige omgivelser og et godt bomiljø. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, og oppleves som trygt og familievennlig med lite støy og begrenset trafikk. Beliggenheten passer godt for både barnefamilier, par og enslige som ønsker å bo i fredelige omgivelser, samtidig som man har nærhet til byens fasiliteter.

Det er gode oppvekstvilkår i området, med kort vei til barnehager og skoler, samt lekeplasser og grøntarealer i nærområdet. For den aktive byr beliggenheten på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med skogsområder, stier og friarealer som egner seg godt for både turer, jogging og lek året rundt. Om vinteren er det også gode muligheter for vinteraktiviteter i nærliggende naturområder.

Daglige servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek og øvrige nødvendige tjenester er lett tilgjengelig, enten til fots, med sykkel eller en kort kjøretur unna. Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt, med bussforbindelser som gir enkel adkomst til Sandefjord sentrum og øvrige deler av kommunen. Sandefjord sentrum kan også nås på kort tid med bil, og tilbyr et variert utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og servicetjenester.

Beliggenheten gir i tillegg enkel tilgang til hovedfartsårer, noe som gjør området velegnet for pendlere. Samtidig oppleves eiendommen som tilbaketrukket og skjermet, med en fin balanse mellom det urbane og det naturnære. Øvre Haslevei 64F er dermed et ideelt valg for deg som ønsker en komfortabel hverdag i rolige omgivelser, med nærhet til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med rolige gater og et hyggelig nærmiljø. Her bor du i et barnevennlig og praktisk område, med kort vei til både barnehager, skoler og fritidstilbud - en kombinasjon som gjør hverdagen enklere og mer forutsigbar.

Barnehage

Det finnes flere barnehager i nærområdet, med trygge avstander og enkel adkomst. Nærmest ligger Sverstad barnehage, kun ca. 0,5 km unna. I tillegg finnes Breidablikk Kanvas-barnehage (ca. 0,9 km) og Trudvang barnehage (ca. 1,3 km), som gir gode valgmuligheter for småbarnsfamilier.

Skole

Området har et godt skoletilbud med flere alternativer i rimelig nærhet. Breidablikk ungdomsskole ligger ca. 0,6 km unna. For barneskoletrinnene er Mosserød skole (1.-7. trinn) og Mokollen skole (1.-10. trinn) begge ca. 1,7 km unna, mens Sande skole (1.-7. trinn) ligger ca. 1,9 km unna. Moe skole (1.-10. trinn) ligger ca. 2,3 km unna. Sandefjord videregående skole ligger ca. 3,7 km unna, og Skagerak International School ca. 4,3 km unna.

Kort oppsummert:

Barnehager

Sverstad barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Trudvang barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km

Skoler

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

Mosserød skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km

Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.9 km

Moe skole (1-10 kl.) ca. 2.3 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.6 km

Sandefjord videregående skole ca. 3.7 km

Skagerak International School ca. 4.3 km

Skolekrets

Skolekrets

Boligen sogner til Sande barneskole og Breidablikk ungdomsskole, som begge er veletablerte skoler i området.

Sande barneskole (1.-7. trinn) ligger ca. 1,9 km unna. Videre er det kort vei til Breidablikk ungdomsskole (8.-10. trinn), ca. 0,6 km unna.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivforbindelser i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass er Ringveien/Frøyas vei, ca. 0,4 km fra boligen, med hyppige avganger via busslinje 138 og 139 som gir enkel adkomst til sentrum og øvrige nærområder. Sandefjord togstasjon ligger ca. 2,1 km unna og har gode togforbindelser både regionalt og nasjonalt. Sandefjord lufthavn Torp nås på ca. 9 minutter med bil, noe som gir svært

god tilgjengelighet for reisende.

Kort oppsummert:

Buss: Ringveien Frøyas vei (Linje 138, 139) 0.4 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 2.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 9 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk leilighet oppført i 2022.

Leiligheten ligger i 2. etg. i et 2 etg. leilighetsbygg. Leiligheten har tilkomst fra utvendig trapp. Til leiligheten er det en utebod med el. bil lader. Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid. Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler

ved leiligheten. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk. Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et bygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverks konstruksjoner, utvendig kledd med

liggende trekledning, Bygget har valmtak av prefabrikkerte takstoler med betongstein som taktekking. Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Leiligheten har malt isolert ytterdør. Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 9m2 terrasse med tilkomst fra kjøkken. Terrassen har beistet terrassegulv og rekkverk med stående spiler. Deler av terrassen er overbygget.

INNVENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Leilighetens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelags konstruksjoner med spon som bærende undergulv. Bygningen er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Bygningen har da krav om at den skal utføres med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.

Rommet er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet. Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er mekanisk ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. I leiligheten er det en 200 L VV bereder. Berederen er plassert i bod. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming:

Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad

Ventilasjon med varmegjenvinning.

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:

Takkonstruksjon/Loft

Da loftet ikke er inspisert vil det naturlig knytte seg noe usikkerhet til tilstand og utførelse, samt om det er avvik knyttet til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør tilrettelegges for inspeksjon av loftet for å avklare tilstand og eventuelle avvik i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt usikkerhet rundt tilstand og utførelse, noe som kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages i tide.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at konstruksjonen ikke er inspisert.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for matlukt og fuktproblemer i boligen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for

kondens og skader på bygningsdeler.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17/12-2025 av Thorbjørn Andersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Entré/gang:

Skiferfliser med varmekabler. Spotbelysning og sorte brytere/stikkontakter.

Stue/kjøkken:

Åpen og romslig løsning med 1-stavs laminat. Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens og Electrolux. Stor halvøy med integrert ventilasjon i koketopp, WiFi-styrt komfyr og uttrekkbar kran. Elektrisk markise og fjernstyrte screens fra Markisemannen. Dobbel balkongdør ut mot balkong.

Soverom hoved:

God plass til seng og garderobe. Laminatgulv, spotbelysning og balansert ventilasjon.

Gjesterom:

Romslig og lyst rom med Pax-garderobe fra Ikea med berøringslys.

Bad:

Fliser 60x60 på gulv og vegger. Varmekabler. VikingBad-innredning, speil med lysinnstillinger, takdusj med integrert såpehylle og lys, wc fra Laufen. Plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendig bod:

Stor bod med sluk i gulv, egnet som tørkerom. Taklampe.

Utvendig bod:

Romslig bod med lys, strømuttak og elbillader.

Standard

En moderne og gjennomført leilighet med alle detaljer på plass

Velkommen til Øvre Haslevei 64 F, en leilighet som utstråler kvalitet, komfort og moderne eleganse fra første stund du setter foten innenfor døren. Her er det tydelig at både materialvalg og løsninger er valgt med omtanke for både funksjon og estetikk.

Entréen ønsker deg velkommen med skiferfliser og lune varmekabler, og leder deg videre inn til en åpen og romslig stue- og kjøkkenløsning. Den store halvøya fra Sigdal binder rommene sammen, et naturlig samlingspunkt både til hverdags og når du får besøk. Her finner du integrerte hvitevarer fra Siemens og Electrolux, uttrekkbar kran, WiFi-styrt komfyr og praktiske ladeuttak på vegg. Alt ligger til rette for både matglede og effektivitet.

Gulvene består av 1-stavs laminat i samme harmoniske tone som gangen, et helhetlig uttrykk som gir ro og flyt i rommene. I stuen sørger elektrisk markise og fjernstyrte screens fra Markisemannen for både komfort og stil, mens dobbel balkongdør åpner opp mot den solrike balkongen, et perfekt sted for rolige kaffestunder eller sene sommerkvelder.

Badet er en liten designperle i seg selv. Store fliser i 60x60 dekker både gulv og vegger, og kombinasjonen av VikingBad-innredning, Laufen wc og lekre detaljer som takdusj, lys i dusjhyllen og speil med ulike lysinnstillinger skaper et spa-inspirert uttrykk. Her er det også plass til både vaskemaskin og tørketrommel, med dobbel stikkontakt på plass.

Leiligheten har balansert ventilasjon, dimbare spotter i alle rom, sorte brytere og stikkontakter som gir et moderne preg, og en innvendig bod med sluk, perfekt som tørkerom.

Gjesterommet er utstyrt med romslig Pax-garderobe med berøringslys, og ute finner du en stor bod med både lys, strømuttak og egen elbillader, en detalj som virkelig gjør hverdagen enklere.

Her får du et hjem hvor alt er gjennomført og klart til å nytes.

Innbo og løsøre

Alt som følger med er beskrevet.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Leiligheten er nybygget 2022

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fiber(altibox)

Parkering

Parkeringsplass utenfor utvendig bod.

Elbil-lader

Solforhold

Boligen har gode solforhold gjennom dagen, med sol fra tidlig formiddag foran huset som følger tomten utover ettermiddagen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

3627914

Radonmåling

Bygningen er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Bygningen har da krav om at den skal utføres med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder. Berederen er plassert i bod

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 920 372

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 681 487

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift: 2 873 kr i måneden
- Fiberaksess: 110 kr i måneden

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 983

Andel fellesformue

Kr 6 945

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øvre Haslevei Borettslag

Organisasjonsnummer

926356267

Andelsnummer

11

Om borettslaget

Øvre Haslevei Borettslag er et borettslag i Sandefjord kommune som består av 12

andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 926 356 267, og forretningsfører er Usbl.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.
- Valg av styreleder ble: Christina Græsman for 1 år.
- Valg av styremedlem: Preben Christensen for 1 år.
- Valg av varamedlemmer til styret: Valgt ble: Tom Idar Evensen for 1 år.

Pågående saker:

- Endring av fasade er ikke lovlig. Ved unntak må en skriftlig søknad til styret foreligge.
- Beplantning av utearealer skal godkjennes av styret.
- Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning før iverksetting.
- Styret innkaller til dugnad etter behov.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 28008766438, SPAREBANKEN SØR

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02-12-2025: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 02-12-2025: kr 14290000

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-06-2062)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.06.2042. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra juli

2042 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

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

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige

vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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.

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtektene fra 2020 regulerer andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt, styrets oppgaver, bruksoverlating og generalforsamlingens myndighet. Husordensreglene omhandler blant annet ro og orden, dyrehold, avfallshåndtering, parkering osv.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Det skal ikke være til sjenanse for beboere. For dyrehold gjelder norsk lovverk.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Dugnad

7. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til sted på dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 130 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 11 i Øvre Haslevei Borettslag med orgnr. 926356267

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/47/130:

26.04.1989 - Dokumentnr: 2933 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:47 Bnr:79

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 47 bnr 80

Gjelder denne registerenheten med flere

Rett til å legge vann - og kloakkledninger med tilhørende innretninger over grunn, samt tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner vedlikehold og fornyelser.

09.08.1960 - Dokumentnr: 2324 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:45 Bnr:1

Opprinnelig fradelt fra: Gnr: 47 Bnr: 58

01.01.2020 - Dokumentnr: 1788833 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:47 Bnr:130

12.10.2020 - Dokumentnr: 3158482 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:47 Bnr:448

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 367472 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:130

02.12.2019 - Dokumentnr: 1440599 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:47 Bnr:134

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:47 Bnr:445

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2019 - Dokumentnr: 1440599 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:47 Bnr:134

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:47 Bnr:445

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 1/6-2022 vedr. 6-mannsbolig og 2 dobbeltgarasjer + boder.

Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiv datert 30/7-2020 på 6-mannsbolig

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Det ligger avløpsledninger over eiendommen ifølge ledningskart. den ligger under veien til innkjøringen til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 1678 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 for flomfare,

H530 for hensyn til friluftsliv, Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.

H210 for rød støysone, Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

og H220 for gul støysone. Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 491 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 500 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 503 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12000 ,-

oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

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

14.01.2026





















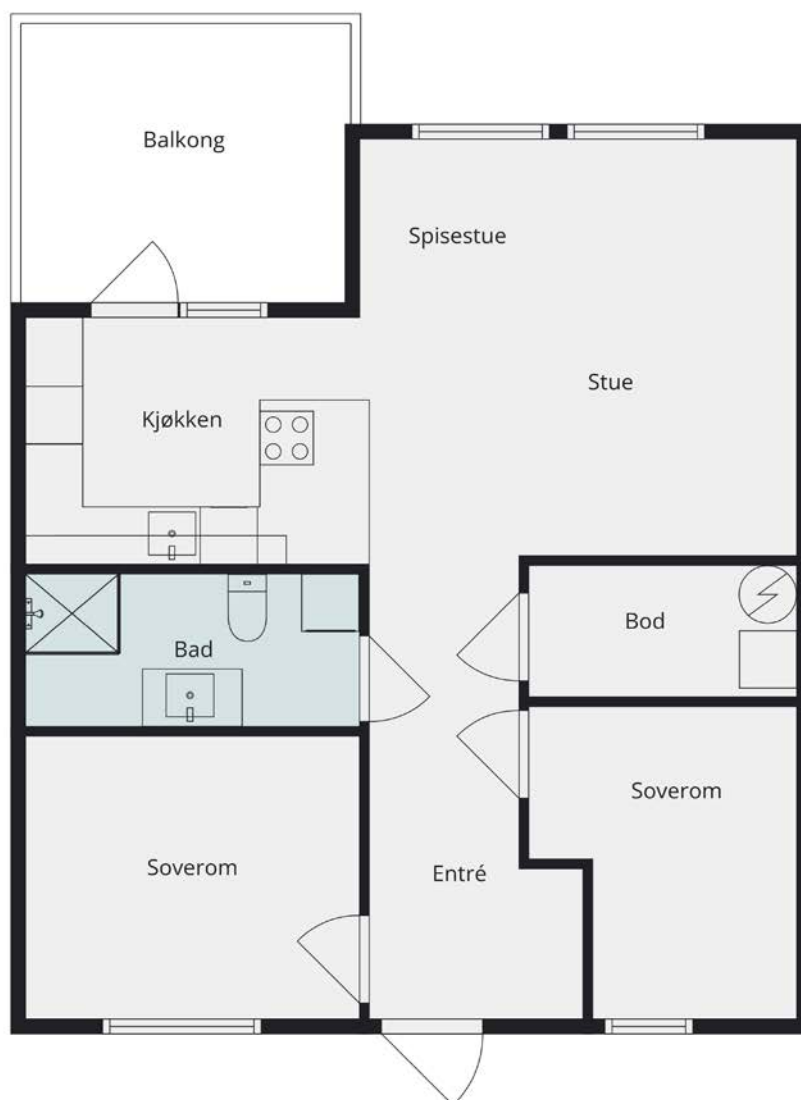








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre Haslevei 64F , 3229 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 47, bnr. 130

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 20641-1728

Referansenummer: FY1847

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjivning

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Praktisk leilighet oppført i 2022.
Leiligheten ligger i 2. etg. i et 2 etg. leilighetsbygg. Leiligheten har tilkomst fra utvendig trapp.

Til leiligheten er det en utebod med el. bil lader.

Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten.
Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning,

Bygget har valmtak av prefabrikerte takstoler med betongstein som takteking.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 9m2 terrasse med tilkomst fra kjøkken. Terrassen har beistet terrassegulv og rekkverk med stående spiler. Deler av terrassen er overbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Leilighetens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Bygningen er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Bygningen har da krav om at den skal utføres med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er mekanisk ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder. Berederen er plassert i bod.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming:

Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad

Ventilasjon med varmegjenvinning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

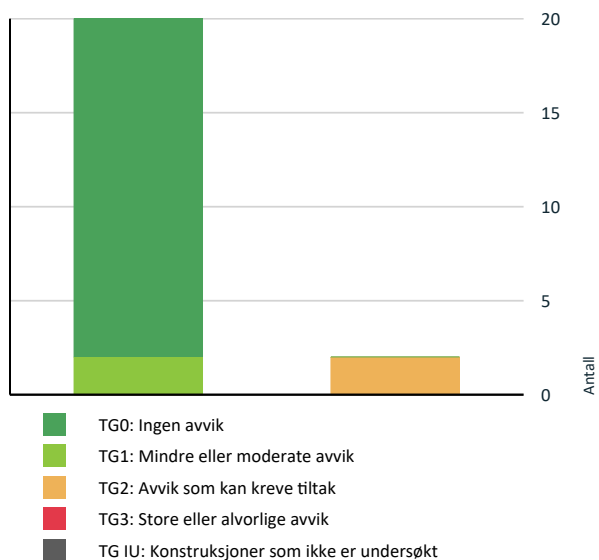
[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Anvendelse

Bolig.

Standard

Leiligheten holder normal standard

Vedlikehold

Leiligheten er kun tre år gammel og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Etter hvert som leiligheten blir eldre vil det komme behov for vedlikehold.

Kommentar

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har valgt tak av prefabrikerte takstoler.

Det er et lite loft i konstruksjonen. Det er luke i tak på soverom for mulig inspeksjon av loft.

Hullet i luken var isolert igjen på befaringsdagen. Det ble vurdert at demontering av isolasjon for inspeksjon ikke er var hensiktsmessig.

Loftet er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da loftet ikke er inspisert vil det naturlig knytte seg noe usikkerhet til tilstand og utførelse, samt om det er avvik knyttet til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tilrettelegges for inspeksjon av loftet for å avklare tilstand og eventuelle avvik i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt usikkerhet rundt tilstand og utførelse, noe som kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages i tide.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at konstruksjonen ikke er inspisert.

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Dører

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Terrassedør.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 9m2 terrasse med tilkomst fra kjøkken.
Terrassen har beistet terrassegulv og rekkverk med stående spiler.
Deler av terrassen er overbygget.

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

TG 0 Radon

Bygningen er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Bygningen har da krav om at den skal utføres med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.
Rommet er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Bad

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført. Badet er bygget etter forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

Det er synlig membran klemmt under klemring i sluk.

Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er 3 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Det er i fbm ferdigattest foretatt uavhengig kontroll av badet og utførelsen. Kontrollerende har gjennom samsvarserklæringen bekreftet at arbeidene med badet og membran er utført i hht. prosjektert løsning og monteringsanvisning for membran.

Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsgrad (TG) er satt ut i fra disse kriterier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling på overflate i dusjsone

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for matlukt og fuktproblemer i boligen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima og økt risiko for kondens og skader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

TG 0 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg

1 TG 0 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.
Berederen er plassert i bod.

1 TG 0 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.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming:
Varmekabler i stue/kjøkken, gang og bad
Ventilasjon med varmegjenvinning.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Leiligheten er nybygget 2022

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport



Sikringsskap

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

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

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

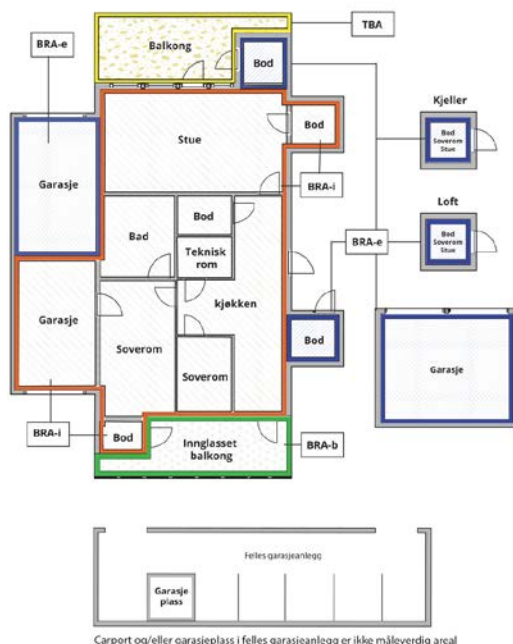
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	68	6		74	
SUM	68	6			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod	Utebod.	

Kommentar

Romfordeling:
Stue/kjøkken 28 m²
Gang 8,6 m²
Bad 6 m²
Soverom 10,8 m²
Soverom 12,6 m²
Bod 3,8 m³

Utebod 5 m²

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Linda Elise Ingebrigtsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	47	130		0	1677.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Haslevei 64F

Hjemmelshaver

Øvre Haslevei Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
926356267			Ingebrigtsen Linda Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Øvre Haslevei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

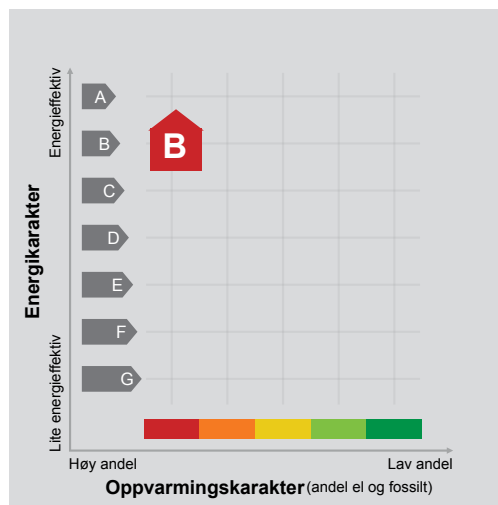
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Haslevei 64F
Postnummer	3229
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300844544
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-242298
Dato	22.12.2025



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

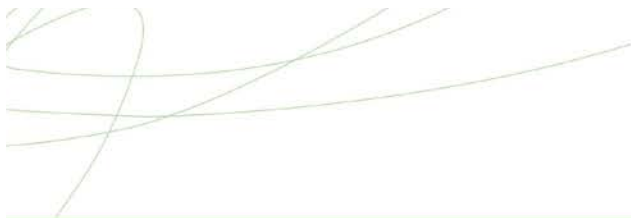
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Linda Elise Ingebrigtsen

Boligen

Øvre Haslevei 64F
3229 SANDEFJORD

3907-47/130/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Øvre Haslevei 64F - Nabolaget Hasleskogen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ringveien Frøyas vei Linje 138, 139	4 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	4 min 2.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	9 min

Skoler

Mokollen skole (1-10 kl.) 80 elever, 7 klasser	20 min 1.7 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	21 min 1.9 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 3.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

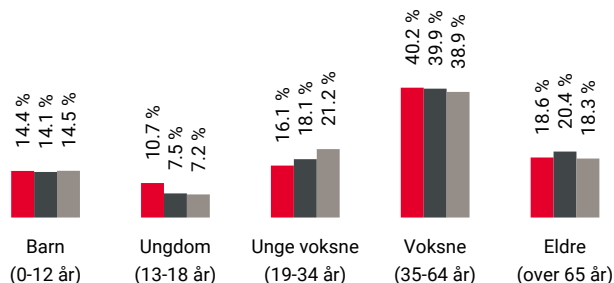
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasleskogen	722	274
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	14 min 1.3 km
Meny Haslesenteret PostNord	17 min 1.6 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. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 94/100



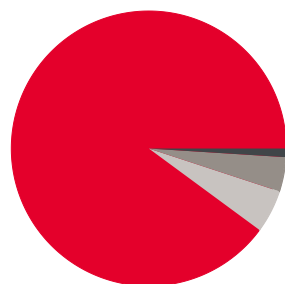
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Breidablikk ungdomsskole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
	Frøyas vei Balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Pro Gym Sandefjord	5 min	
	Sporty24 Sandefjord	5 min	

Boligmasse



89% enebolig
1% rekkehus
4% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

5 min



Vitusapotek Sandefjord

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
35% 6-12 år
21% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



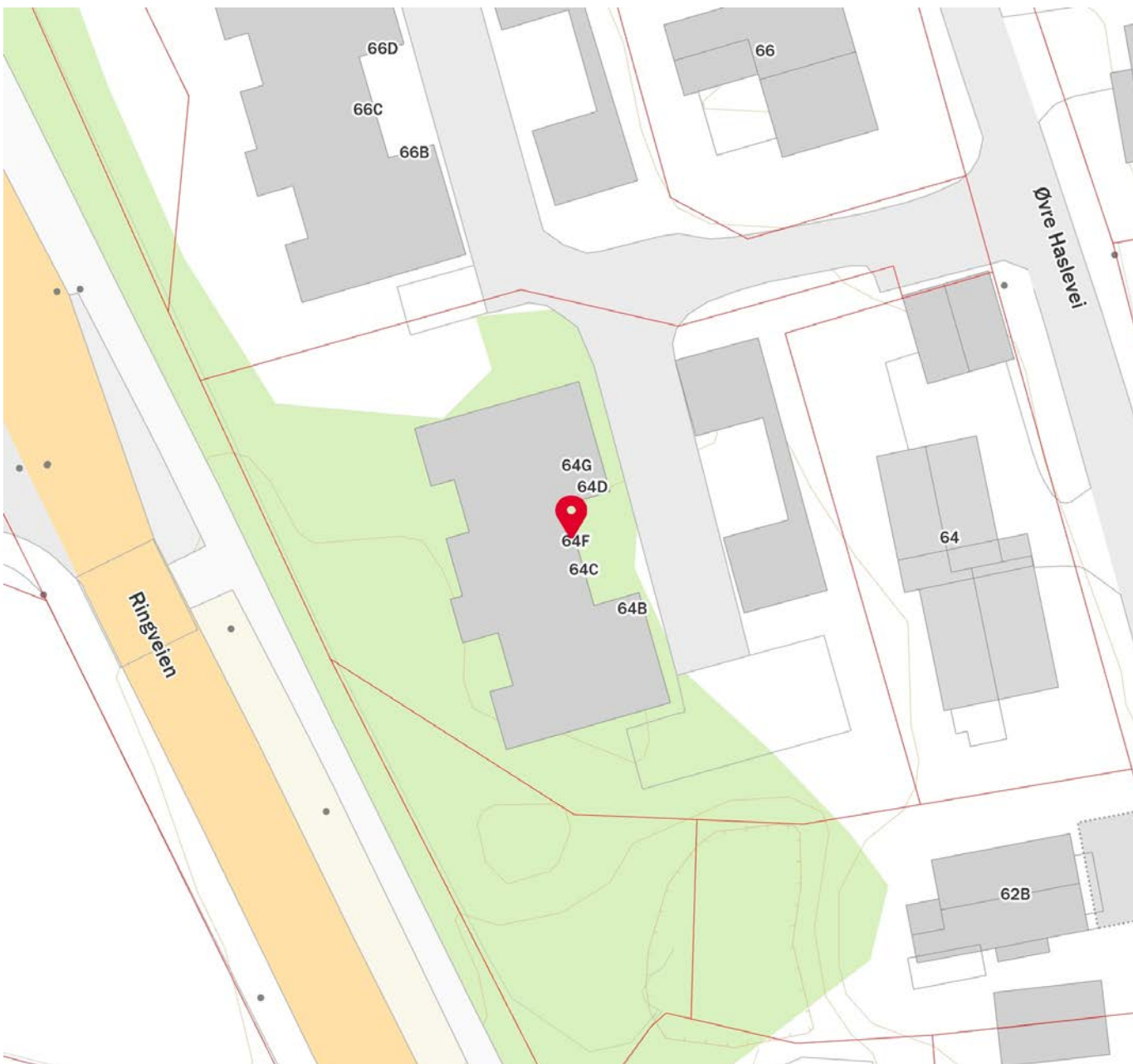
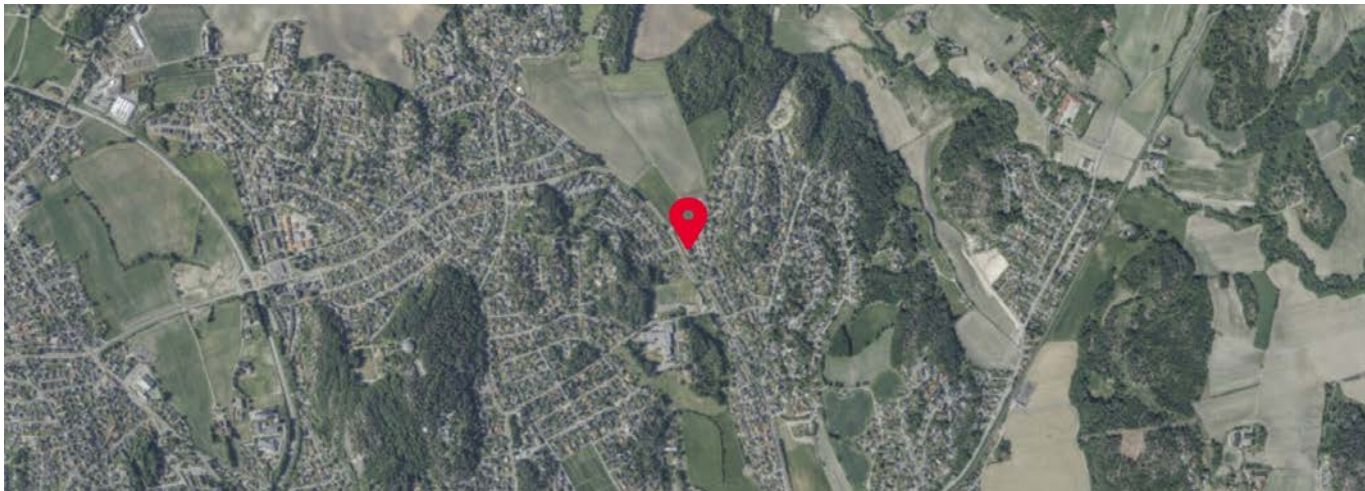
0%

43%

Hasleskogen
Sandefjord
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ORDENSREGLER FOR ØVRE HASLE BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 19/11-2022

1. Andelseier i 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 07.00 være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl 23.00 skal det sendes nabovarsel god tid 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 tillatt i borettslaget. Det skal ikke være til sjenanse for beboere. For dyrehold gjelder norsk lovverk.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Avfall utover vanlig husholdningsavfall skal andelseiere selv frakte bort til Kastet gjenvinningsstasjon.
<https://www.sandefjord.kommune.no/Teknisk/renovasjon/Kastet-gjenvinningsstasjon/>
5. Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre på fellesarealene.
6. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivarettatt på fellesarealet.
7. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til sted på dugnader.
8. Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning før iverksetting.
9. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.
10. Beboere skal parkere på tildelt parkeringsplass eller i garasjen. Gjesteparkering skal ikke benyttes som permanent parkeringsplass av beboere.
11. Endring av fasade er ikke lovlig. Ved unntak må en skriftlig søknad til styret foreligge. Beplantning av utearealer skal godkjennes av 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	Øvre Haslevei 64F	H0202	47/130	67	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
INGEBRIGTSEN LINDA ELISE 010468*****	Eiendomsrett 1/1	Øvre Haslevei 64F 3229	Bosatt

Vegadresse: Øvre Haslevei 64 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3229 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	711 Hasleskogen	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Sentrum øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300844544		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	01.06.2022

1: Bygning 300844544: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 01.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	490
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	490
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	338
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.12.2020	24.12.2020
Endre bygningsdata	29.12.2020	29.12.2020
Endre bygningsdata	29.12.2020	29.12.2020
Igangsettingstillatelse	04.01.2021	06.01.2021
Endre bygningsdata	29.12.2020	29.12.2020
Ferdigattest	01.06.2022	02.06.2022
Endre bygningsdata	22.05.2023	22.05.2023

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	245	0	245	0	0	0
H01	3	245	0	245	0	0	0

Borettslag

Navn	ØVRE HASLEVEI BORETTSLAG	Org.nr	926356267
Adresse	c/o Usbl Tassebekkveien 354, 3160 STOKKE	Ant. andeler	6

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	46/724	221.9	
Grunneiendom	47/134	1509.8	
Grunneiendom	47/130	1677.7	
Grunneiendom	46/723	425.3	

VEDTEKTER

for Øvre Haslevei Borettslag org. nr. 926 356 267, vedtatt på stiftelsesmøtet den 10.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Haslevei 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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) 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 3-2.

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) Nekte 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. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 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.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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.

4-2 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 isolerglass, 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 unødige ulemper 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

(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.

7-2 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.

7-3 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 eller tenkt 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 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.

8-3 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.

(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 8-3 (1).

8-4 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Haslevei Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Storgata 1, Sandefjord.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Sylte Dahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 18.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

På valg er Christina Græsmann

Et styremedlem har flyttet og meldt egenfratreden. Det er derfor behov for å velge et nytt styremedlem.

Vedtak:

Valg av styreleder ble: Christina Græsmann for 1 år.

Valg av styremedlem: Preben Christensen for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Tom Idar Evensen for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Utgå

Protokoll for Øvre Haslevei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Jeanette Bergquist (sign.)

23.03.2025

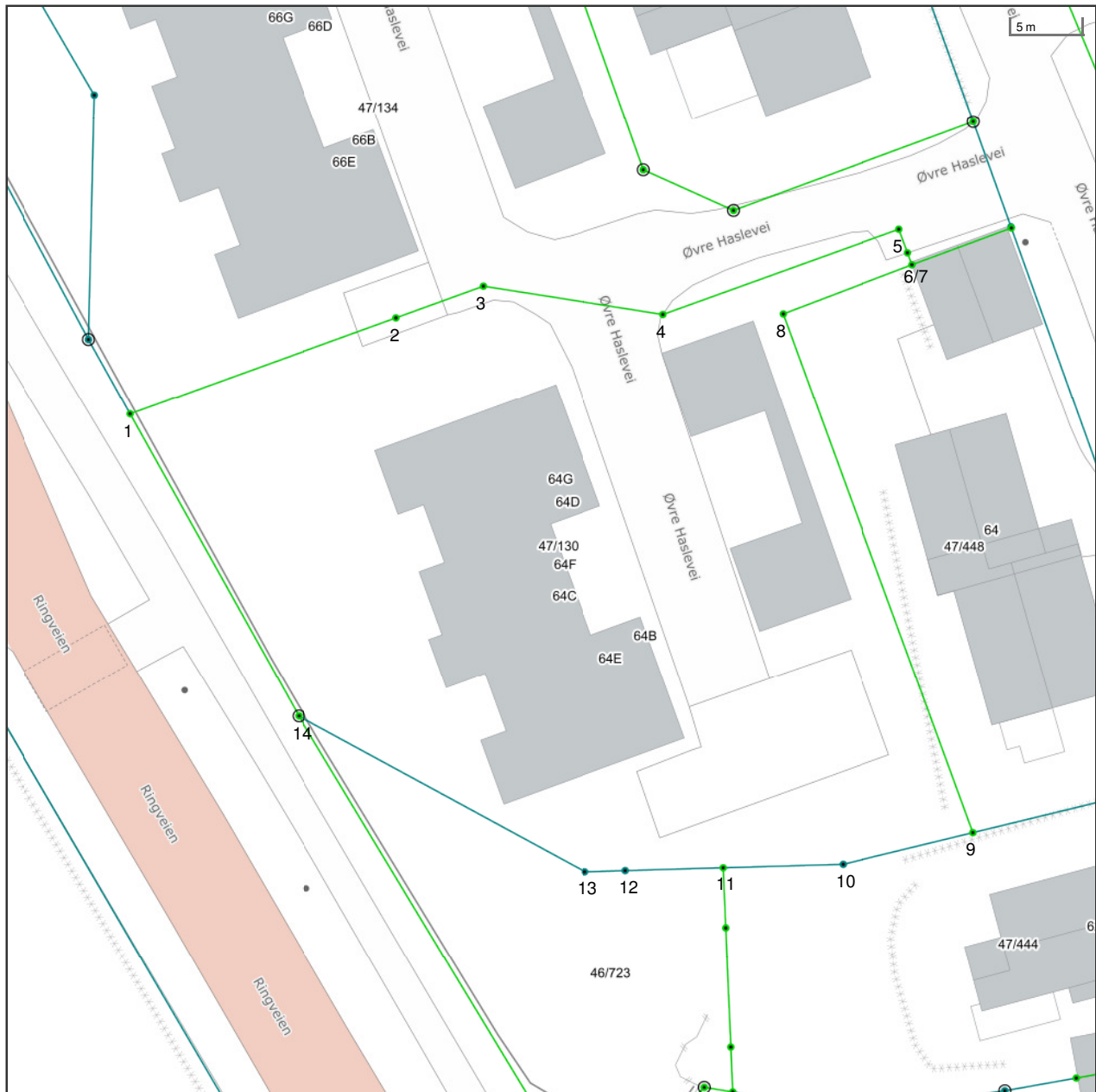
Protokollvitne

Kristoffer Sylte Dahl (sign.)

24.03.2025



Eiendomskart for eiendom 3907 - 47/130//



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.

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



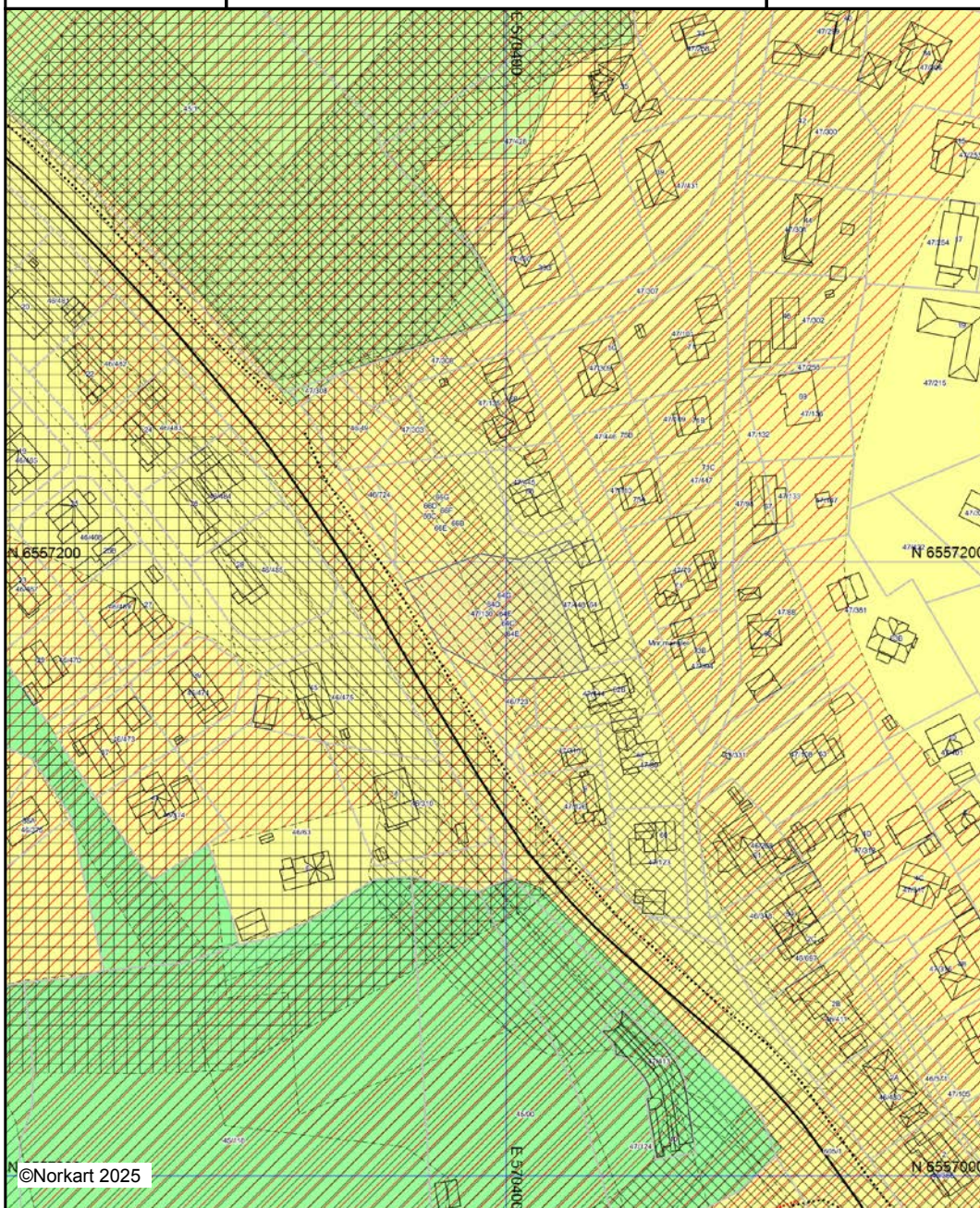
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/130
Adresse: Øvre Haslevei 64F
Utskriftsdato: 01.12.2025
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.

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 04.12.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	47	Bnr:	130	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Haslevei 64F, 3229 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

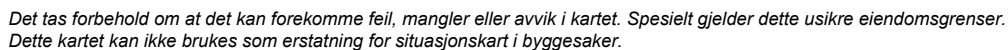
Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

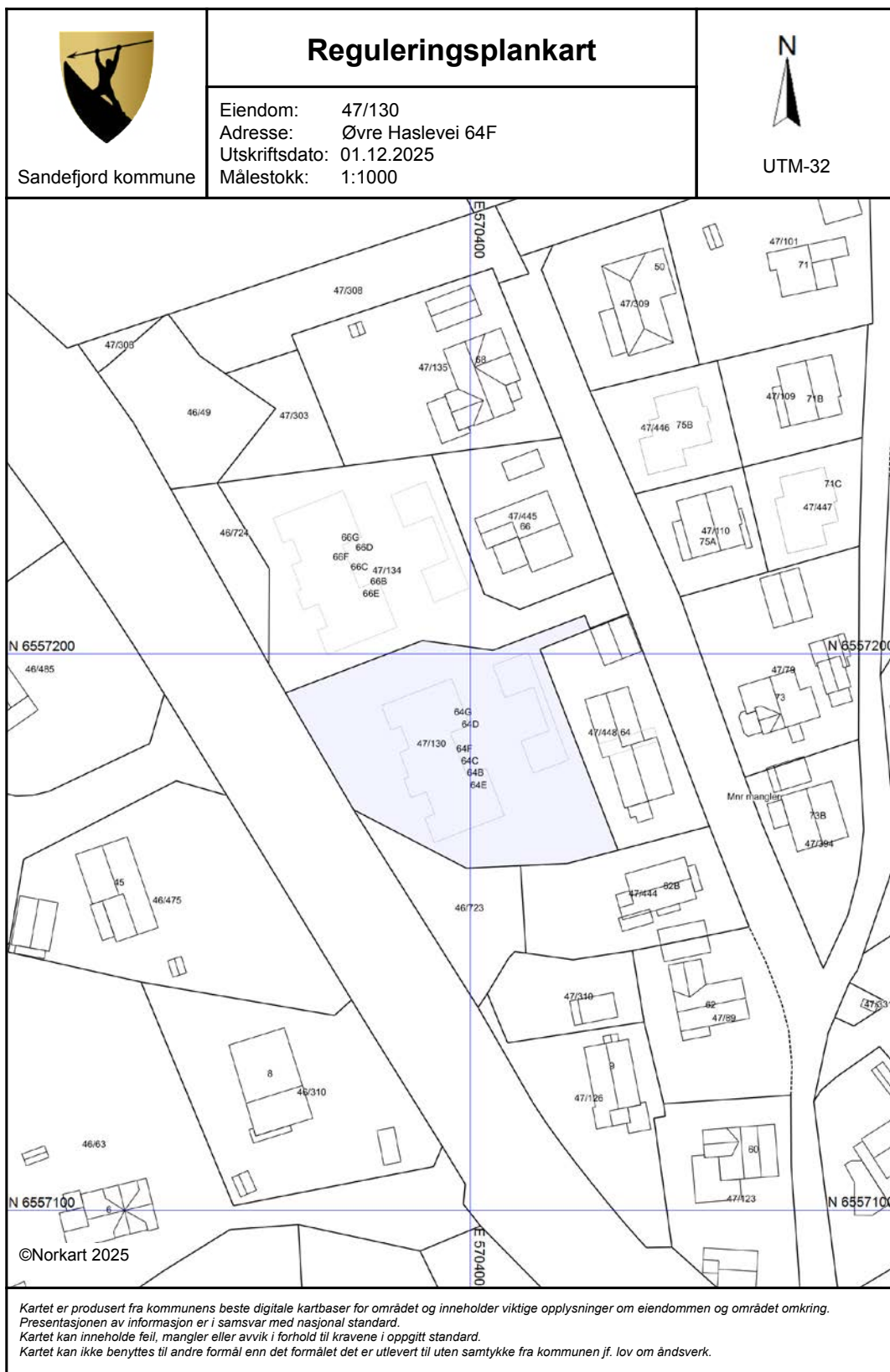
Atkomst til eiendommen:

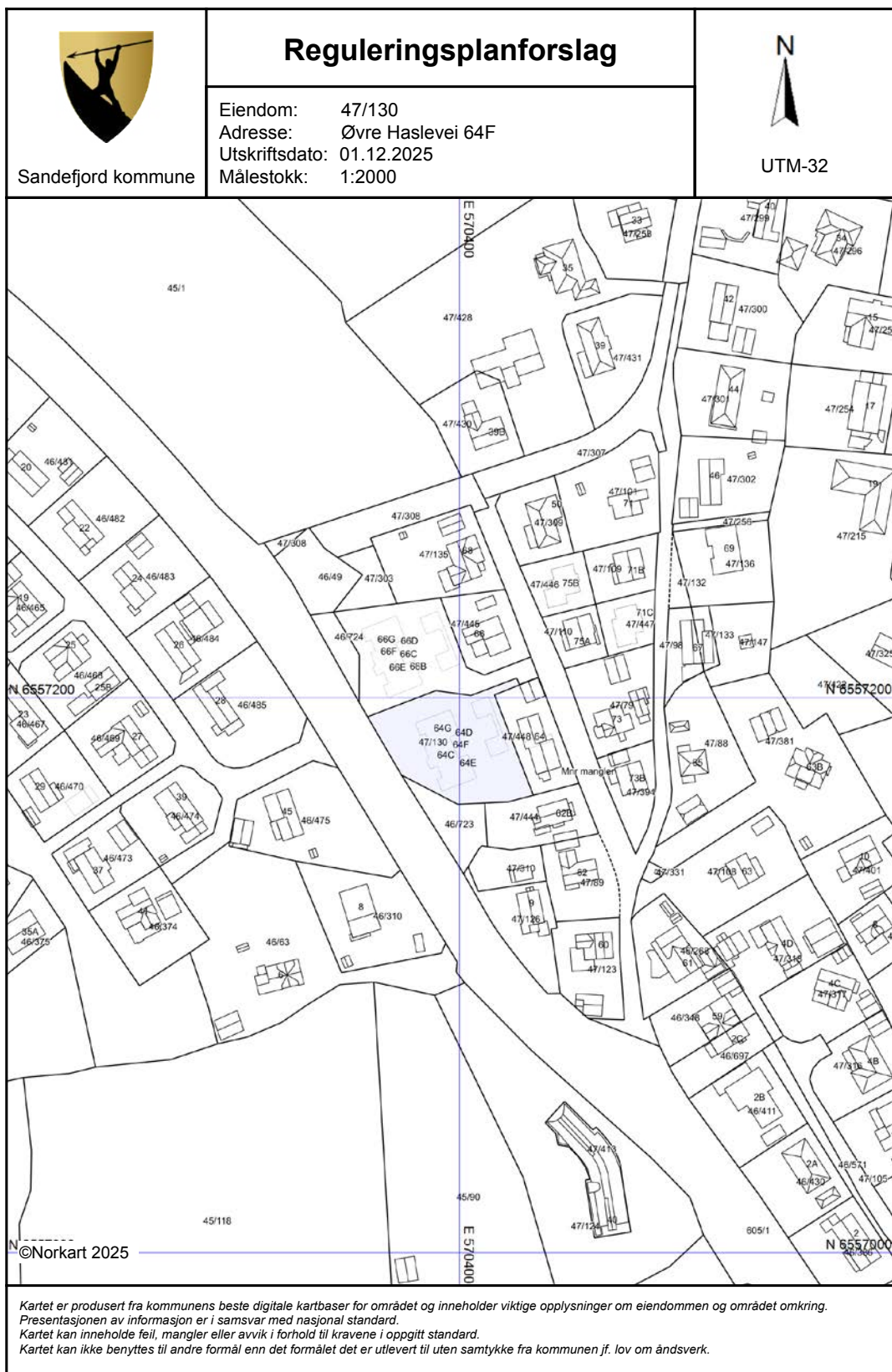
Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---

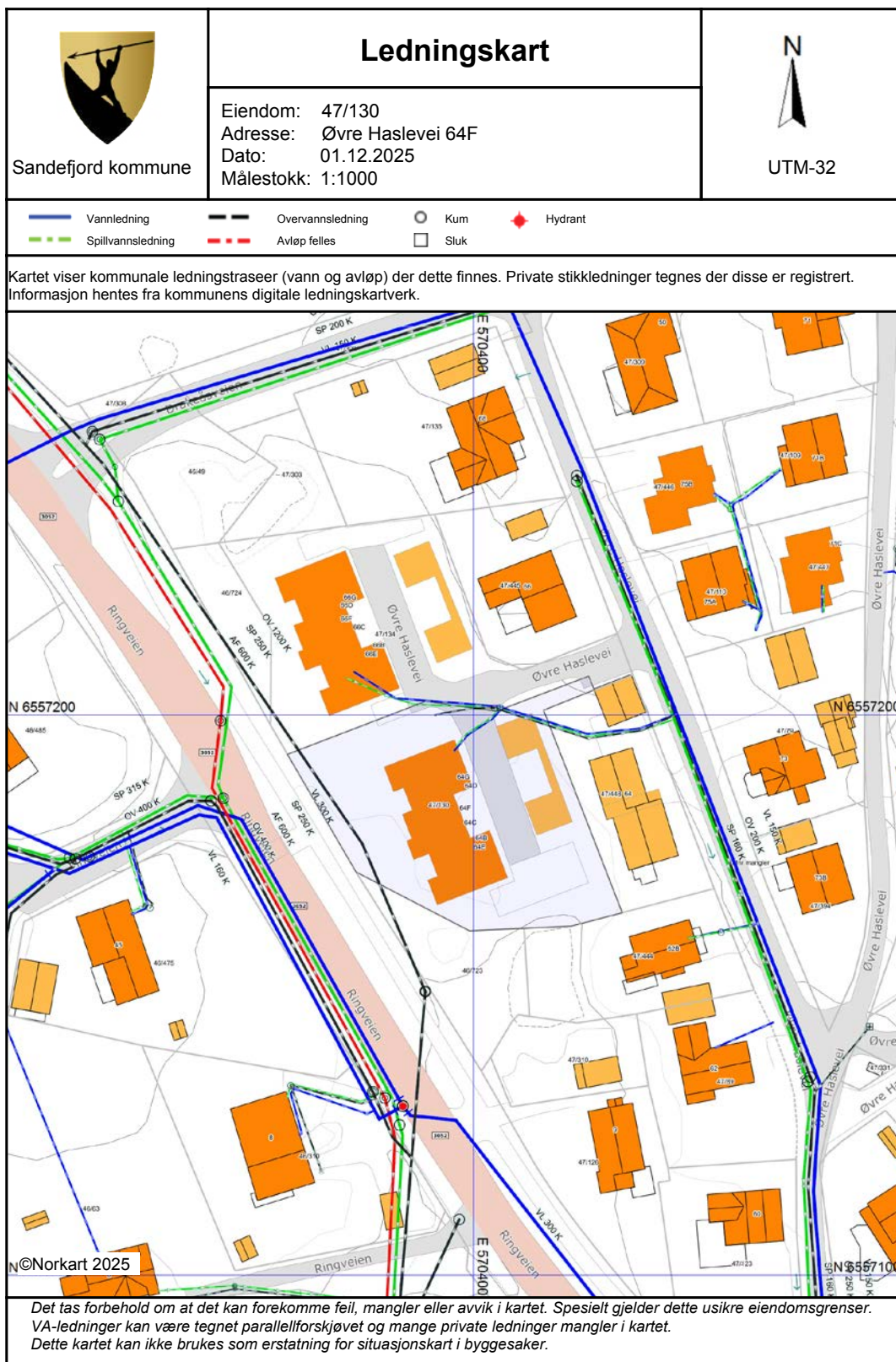


Eiendom: 47/130
Adresse: Øvre Haslevei 64F
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000









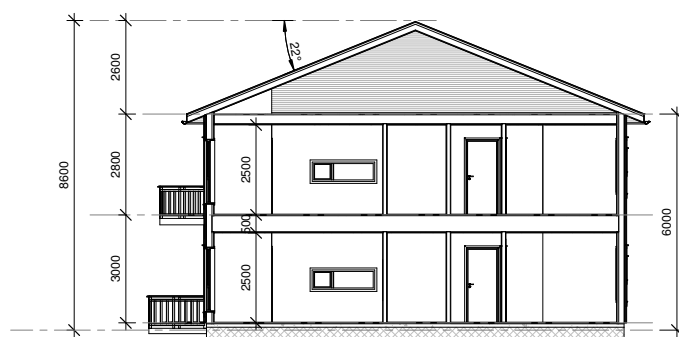
E3



Rev.	Revisjonen gjelder	Utløst	Kontr.	Dato
	Kollen Bolig AS	Målestokk		30.07.20
	Flermannsbolig - Øvre Haslevei 64	1 : 100	Tegnet	P.Christensen
			Kontr.	H.E.Hoberg
	Fasade Nord	Prosjekt nr.	1016	
	Arkstørrelse: A3	Tegning nr.	A4	Rev.
Tegnet av Preben Christensen I samarbeid med Sivilarkitekt Hans Erik Hoberg AS				

17.08.2020 12:08:10

E7



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Kollen Bolig AS	1 : 100			30.07.20
	Flermannsbolig - Øvre Haslevei 64		Tegnet	P.Christensen	
			Kontr.	H.E.Hoberg	
	Snitt	Prosjekt nr.	1016		
	Arkstørrelse: A3	Tegning nr.	A8	Rev.	
Tegnet av Preben Christensen I samarbeid med Sivilarkitekt Hans Erik Hoberg AS					

17.08.2020 12:08:12

E5



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Kollen Bolig AS	1 : 100	Dato		30.07.20
	Flermannsbolig - Øvre Haslevei 64		Tegnet		P.Christensen
			Kontr.		H.E.Hoberg
	Fasade Vest	Prosjekt nr.	1016		
	Arkstørrelse: A3	Tegning nr.	A6	Rev.	
Tegnet av Preben Christensen I samarbeid med Sivilarkitekt Hans Erik Hoberg AS					

17.08.2020 12:08:11

E6



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Kollen Bolig AS	1 : 100	Tegnet	P.Christensen	30.07.20
	Flermannsbolig - Øvre Haslevei 64		Kontr.	H.E.Hoberg	
	Fasade Øst	Prosjekt nr.	1016		
	Arkstørrelse: A3	Tegning nr.	A7	Rev.	
Tegnet av Preben Christensen I samarbeid med Sivilarkitekt Hans Erik Hoberg AS					

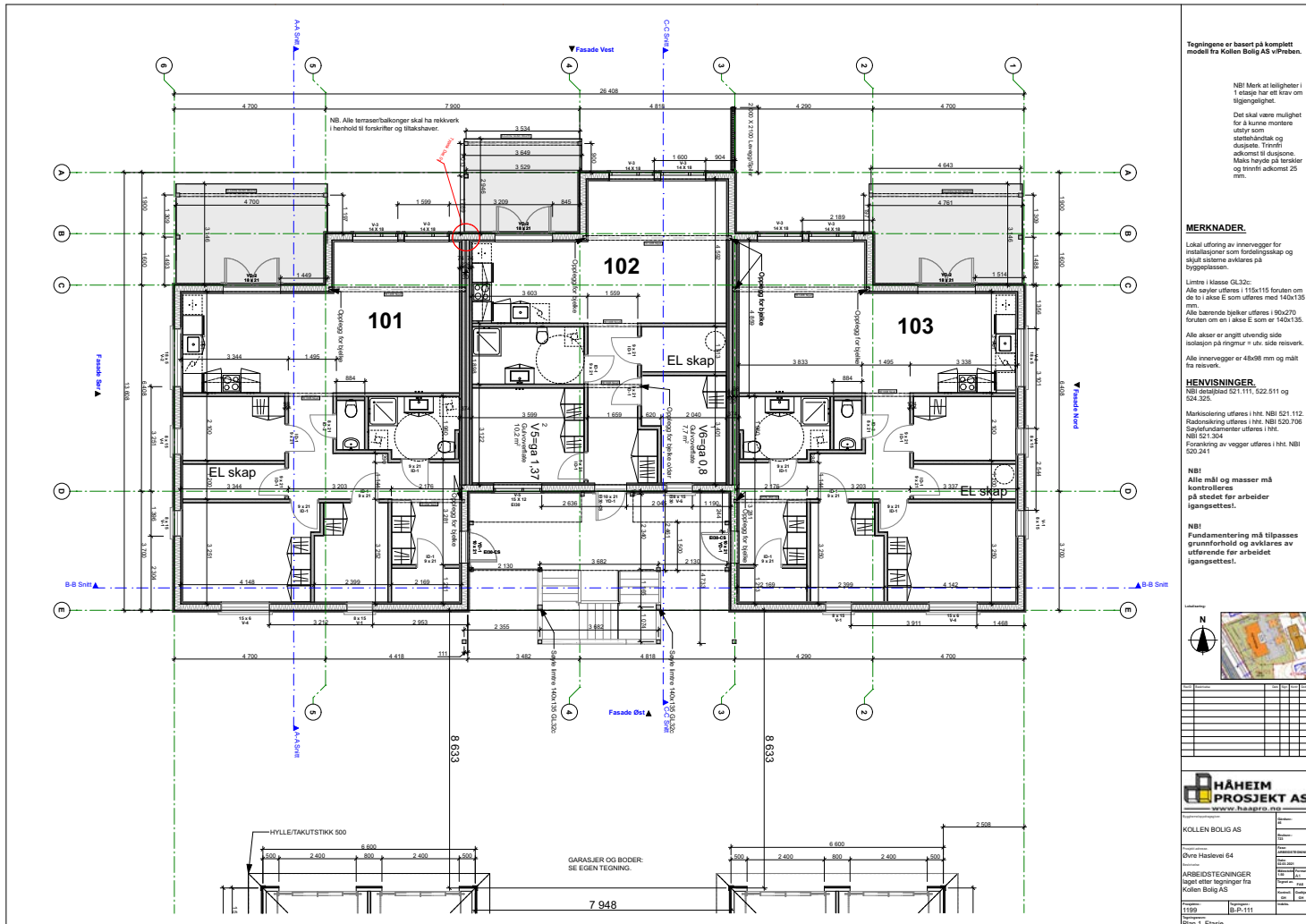
17.08.2020 12:08:12

E7



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Kollen Bolig AS	1 : 100			30.07.20
	Flermannsbolig - Øvre Haslevei 64		Tegnet	P.Christensen	
			Kontr.	H.E.Hoberg	
	Snitt	Prosjekt nr.	1016		
	Arkstørrelse: A3	Tegning nr.	A8	Rev.	
Tegnet av Preben Christensen I samarbeid med Sivilarkitekt Hans Erik Hoberg AS					

17.08.2020 12:08:12



Tegningene er basert på komplett modell fra Kollen Bolig AS v/Preben.

NBI Merk at telligheter i 1 etasje har ett krav om tilgjengelighet. Det skal være mulighet for å kunne montere utstyr som start/håndtak og duplekser. Tirerfri adkomst til dusjbane. Maks høyde på benker og trinnfri adkomst 25 mm.

MERKNADER

Lokal utføring av innervegger for installasjoner som fordelingskabinett og skjult systeme avklares på byggeplassen.

Limtre i klasse GL30c.

Alle søpler utføres i 115x115 foruten om de to i akse E som utføres med 140x135 mm.

Alle bærende bjelker utføres i 90x270 foruten om en i akse E som er 140x135.

Alle akser er angitt utvendig side isolasjon på ringmur = utv. side reiser.

Alle innervegger er 48x68 mm og målt fra reiser.

HENVISNINGER

NBI eksplisitt 521.111, 522.511 og 524.325.

Markisolerings utføres i hht. NBI 521.112.

Radonsoning utføres i hht. NBI 520.708.

Søyelfundamenter utføres i hht. NBI 521.304.

Forankring av vegger utføres i hht. NBI 520.241.

NBI Alle mål og masser må kontrolleres på stedet før arbeidet igangsettes.

NBI Fundamentering må tilpasses grunnforhold og avklares av utførende før arbeidet igangsettes.

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

NBI

Tegningene er basert på komplett modell fra Kollen Bolig AS v/Preben.

MERKNADER

Lokal utføring av innervegger for installasjoner som forfallsbryter og skjøt systeme avklares på byggeskissen.

Limtre i klasse GL32c
Alle søyler utføres i 115x115 foruten om de 101 søyler E som utføres med 140x135 mm.

Alle bærende bjelker utføres i 90x270 foruten om en i akse E som er 140x135.

Alle akser er angitt utvendig side foruten på inngang i utv. side retnings.

Alle innervegger er 48x88 mm og målt fra retnings.

HENVISNINGER
NBI detaljblad 521.111, 522.511 og 524.325

Målestokking utføres i hht. NBI 521.112.
Radonsikring utføres i hht. NBI 520.705.
Søylerfundamenter utføres i hht. NBI 521.304.

Forsterking av vegger utføres i hht. NBI 520.241.

NBI
Alle mål og masser må kontrolleres på stedet før arbeidet igangsettes.

NBI
Fundamentering må tilpasses grunnforhold og avklares av utførende før arbeidet igangsettes.



Sluttid	Observasjoner	Dato	Sign	Avst



www.haapro.no	
Tegningsprosjekt	
KOLLEN BOLIG AS	
Prosjekt adresse Øvre Haslevei 64	
Beskrivelse ARBEIDSTEGNINGER laget etter tegninger fra Kollen Bolig AS	
Prosjekt 1199	Tegningsnr. B-P-112
Tegningsdato Dato: 2. Februar	Drøftet

 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 22/76838		
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Hans Erik Hoberg AS Leif Weldings vei 16 3208 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Øvre Hasle AS Båtstangveien 48G 3230 SANDEFJORD		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Øvre Haslevei 64		Gårdsnr. 47	Bruksnr. 130	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art 6-mannsbolig og to dobbelgarasjer + boder				
Vedtaksdato	Saksnr			
01.06.2022	20/19419			
Dato for søknad om ferdigattest:		19.05.2022		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sandefjord	01.06.2022	Christian Limi Kvamme		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



BYINGENISSEN

Kommune
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
EKSEMPEL.

DAGBOKFØRT

25.04.89 02933

ARK

ERKLÆRING.SANDEFJORD
SØRENSKRIVEREMBETE

(ledninger, kummer mv. på annen manns grunn).

Undertegnede, som eier av matr.nr.vei/gate *Øvre Haslevei 6*
 gr.nr. *047*.. br.nr. *130*..... avgir nedenstående
 erklæring som skal tinglyses som heftelse på eiendommen og som ikke
 kan avlyses uten kommunens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr.nr.vei/gate *Øvre Haslevei 6*
 gr.nr. *047*.. br.nr. *130*..... gir eier av matr.nr.
 vei/gate *Øvre Haslevei 73*.. gr.nr. *047*.. br.nr. *080*.....
 rett til å legge vann- og kloakkledninger med tilhørende innretninger
 over min grunn, samt tillatelse til å foreta nødvendige reparasjoner,
 vedlikehold og fornyelser.

For forvoldet skade og ulempe i den anledning, kan kreves erstatning
 etter skjønn.

Sandefjord, den *24* / *4*... 19 *89*...

Britt Braath

EIER av matr.nr.
 vei/gate *Øvre Haslevei 64*..
 gr.nr. *047*..br.nr. *130*..

Britt Braath *25/4-89*

Kidar Hoff

EIER av matr.nr.
 vei/gate *Øvre Haslevei 73*..
 gr.nr. *047*..br.nr. *080*..

Kidar Hoff *24/4-89*



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt

950 007 613
org.nr./fødselsnr. *Belke*



Doknr.: 1440599 Tinglyst: 02.12.2019
STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede eier av Gnr.47, Bnr.134 i 0710 Sandefjord kommune gir herved Gnr.47 Bnr.130 i 0710 Sandefjord kommune veirett over sin eiendommen, samt anledning til å anlegge og vedlikeholde ledningsnett over Gnr.47, Bnr.134.

Denne erklæringen blir å tinglyse på Gnr: 47 Bnr: 134 i 0710 Sandefjord kommune.

Sandefjord 29/11-19

Linholm AS V/Per Erik Holm
Org.nr. 879 130 352

Rett kopi

Andreas Haraldsen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Krogsveen



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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: Øvre Haslevei 64F
3229 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre