

aktiv.

Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD

**Moderne, tøff og urban leilighet –
Sjønær og sentral beliggenhet med
kort vei til det meste. Carport.
IN-Ordning***



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 337 879,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 889 229,-
Felleskostn.: Kr 11 987,-
Selger: Martine Moen Evensen

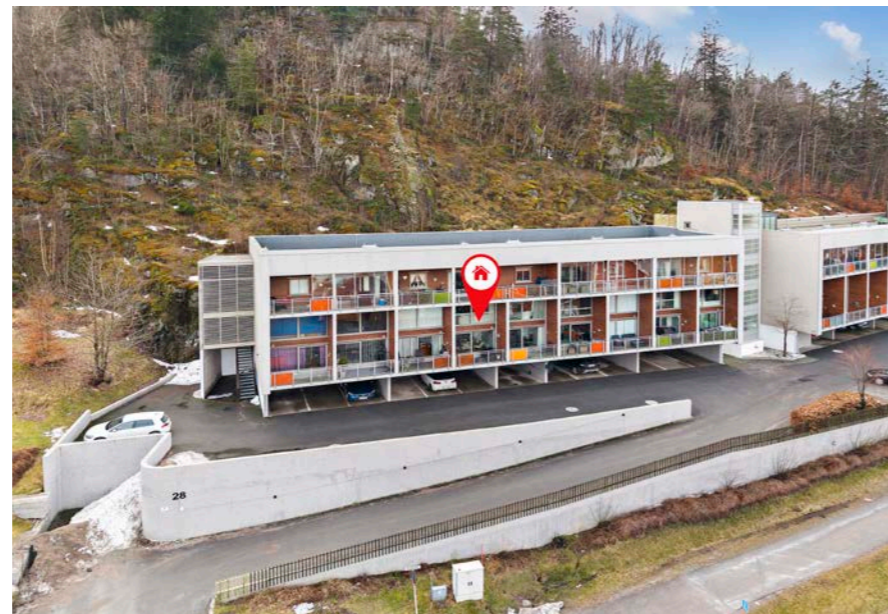
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Tomtstr.: 3002.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 116, bnr. 14
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1311250027

Moderne, tøff og urban leilighet – Sjønær og sentral beliggenhet med kort vei til det meste. Carport.

Velkommen til Vesterøyveien 28, en tøff og urban borettslagsleilighet perfekt for deg som ønsker en ungdommelig og moderne livsstil. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en åpen og lys stue-/kjøkkenløsning med stilrene detaljer og integrerte hvitevarer. Den har 1 soverom + en innredet bod, som kan brukes som gjesterom eller kontor.

Det flislagte badet har varmekabler og opplegg for vaskemaskin, og fra soverommet har du direkte utgang til terrasse – perfekt for sene sommerkvelder. I tillegg har stuen utgang til en 6,2 m² balkong med glassrekkverk som gir et moderne uttrykk. Et fint sted å nyte utsikten og livet på utsiden og mot byen

Leiligheten har carport og bod. Beliggenheten er rolig, men sentral, med kort vei til sjøen, sentrum og populære turområder. IN-ordning*



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	22
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Forbrukerinformasjon	123
Budskjema	124



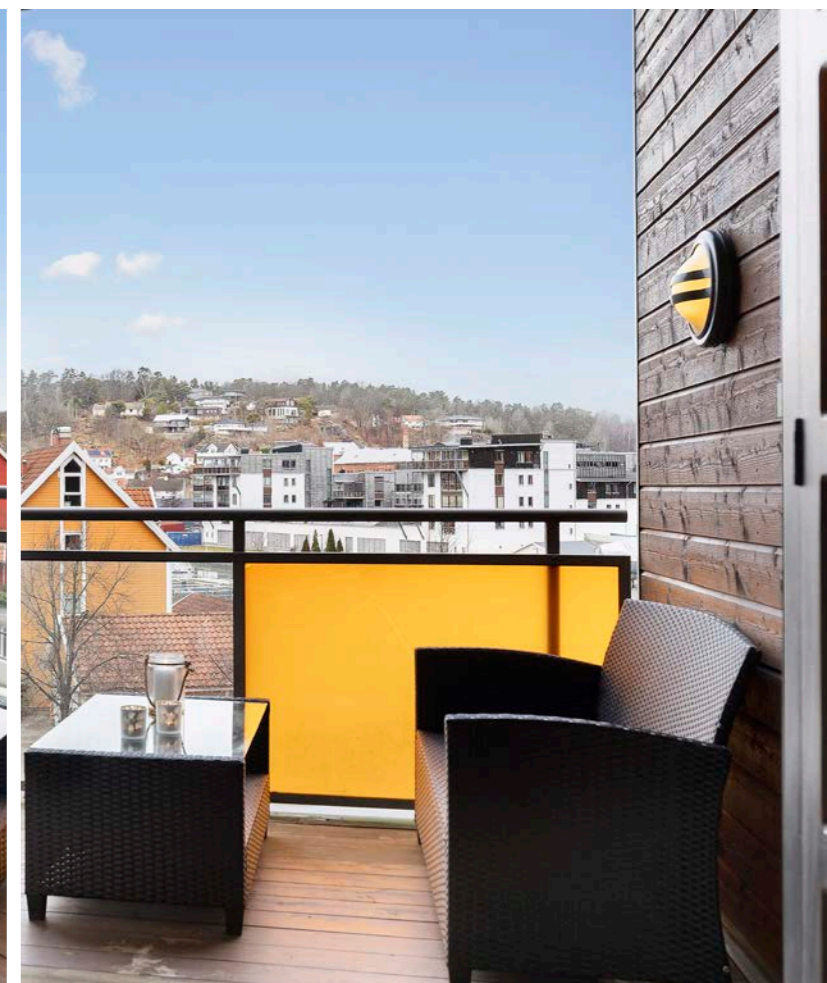
Flott kjøkken med god plass til
spisebord





Kjøkkenet er i åpen løsning med spisestuen og er utstyrt med moderne innredning. Det har malte fronter, laminat benkeplate og stål oppvaskkum. Det er også integrerte hvitevarer og en mekanisk ventilator som sørger for god luftkvalitet.

Det er også direkte utgang til Balkong på 6 kvm.

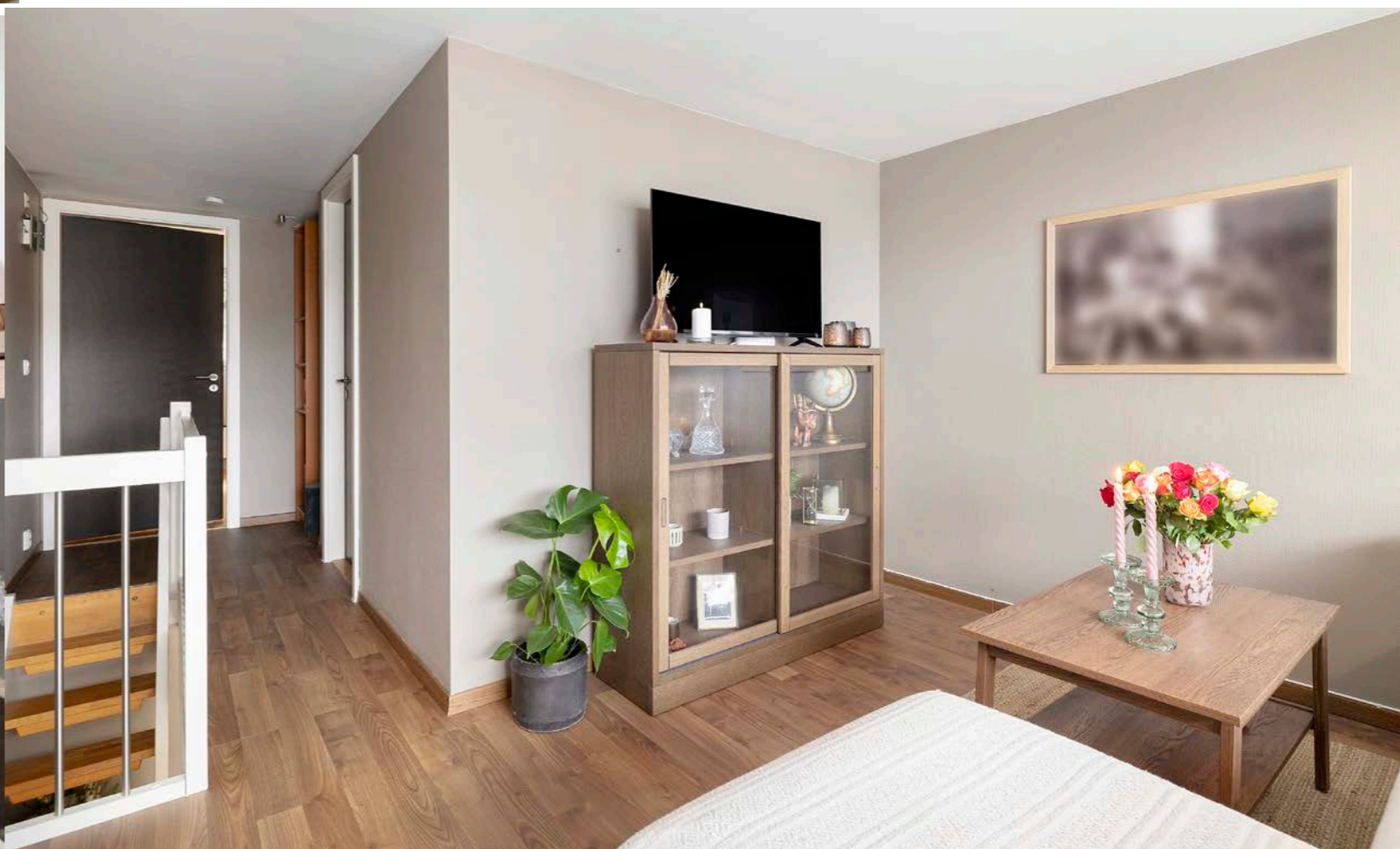


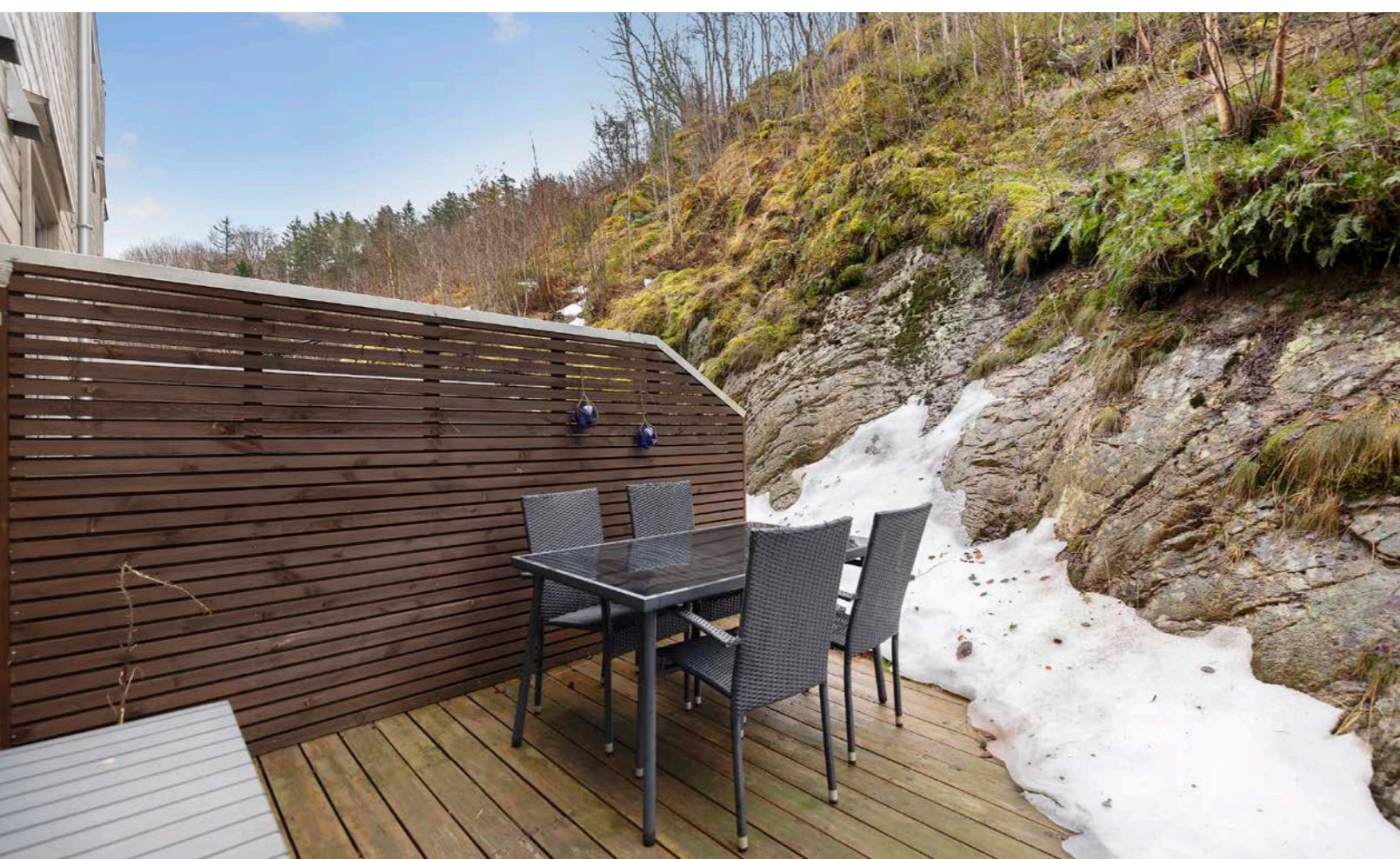


2. etasje i leiligheten finner man boligens stue med plass til sofa.



Stuen er lys og romslig og lett å møblere etter eget ønske.



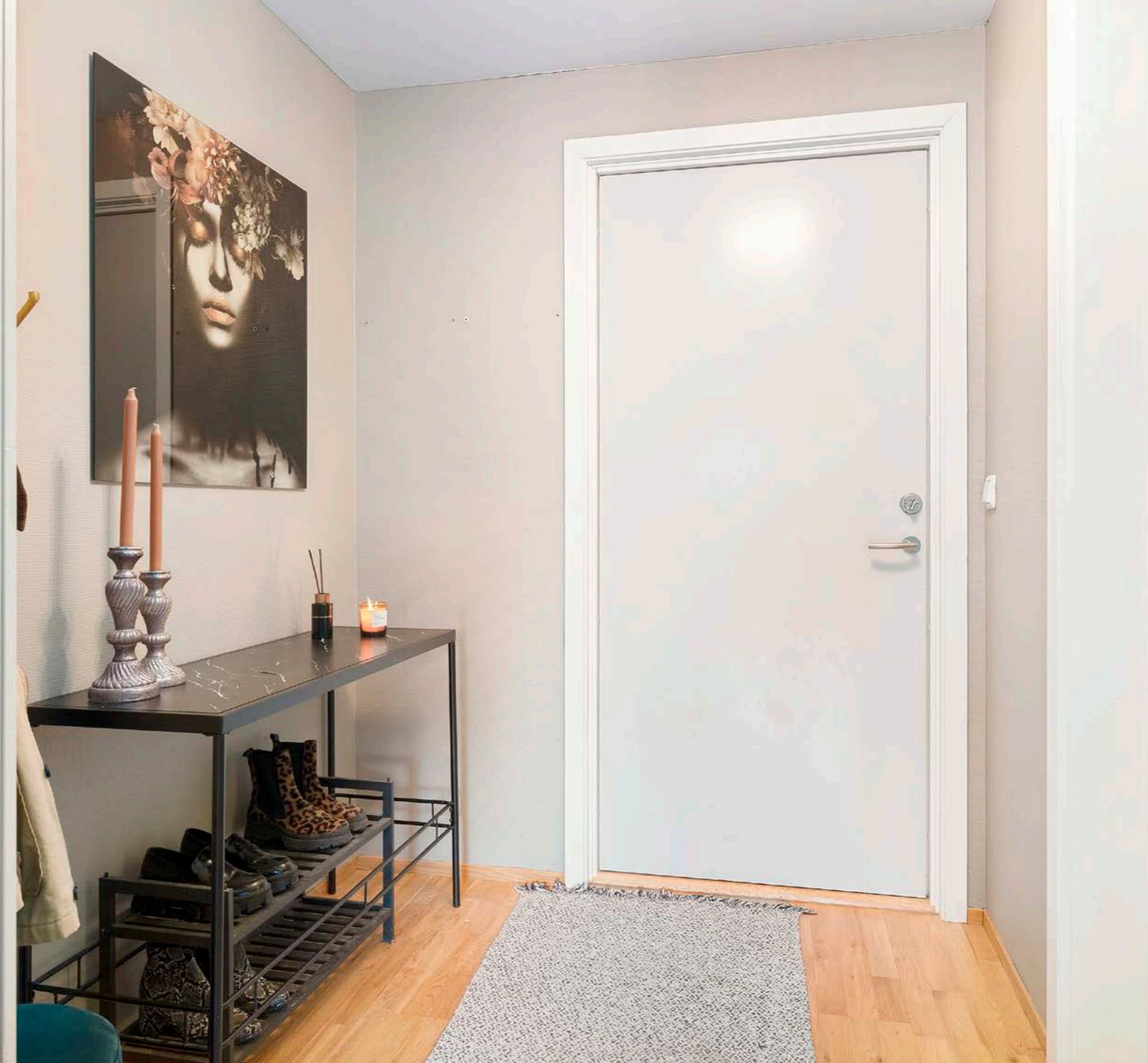


Leiligheten har et soverom med parkett på gulv og slette malte vegger. Hovedsoverommet har direkte utgang til en 12 m² terrasse, som gir gode muligheter for å nyte utendørsområdet.

Romslig kontor/bod. dette rommet er på plantegninger bod, men blir brukt som kontor av selger.



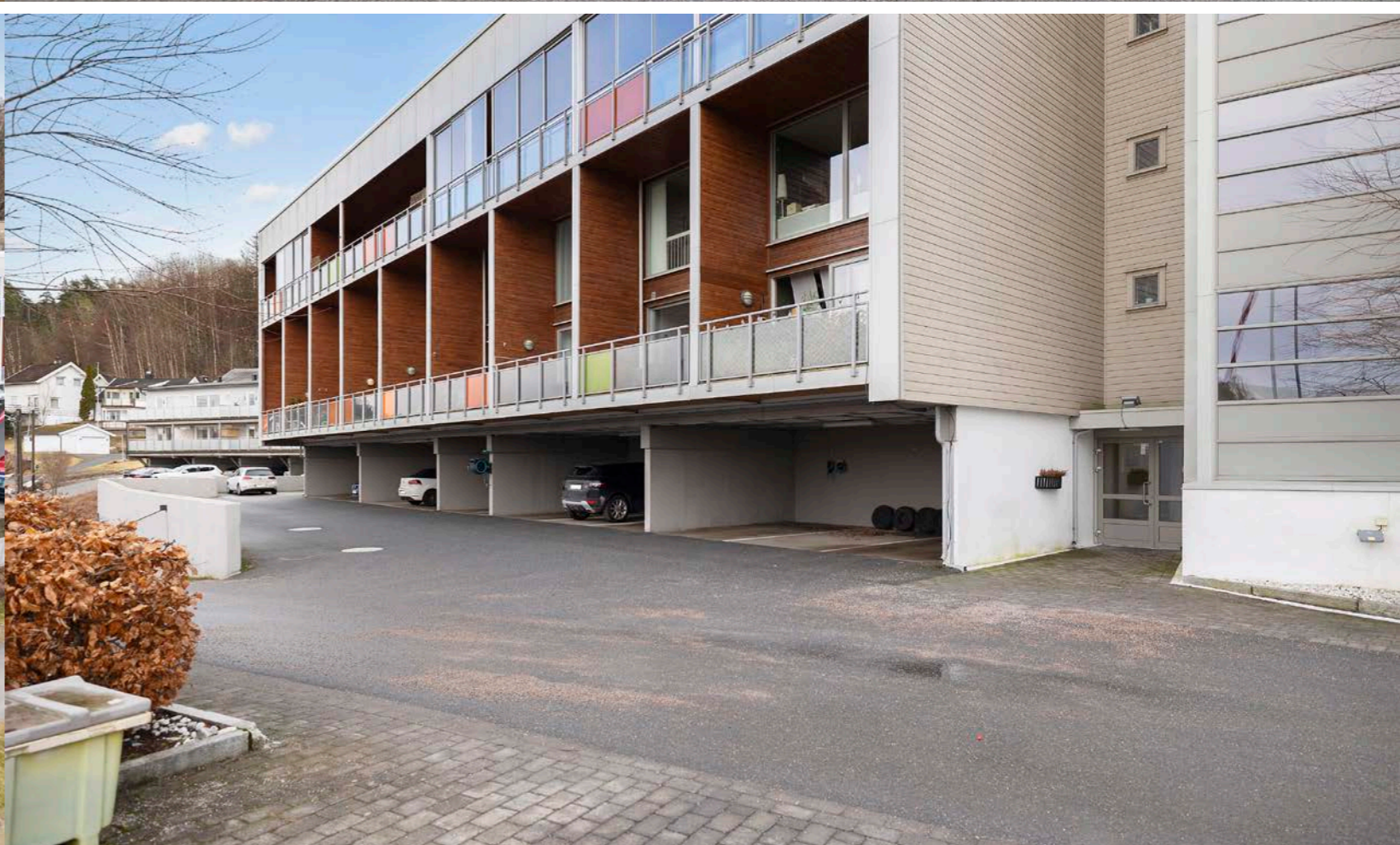
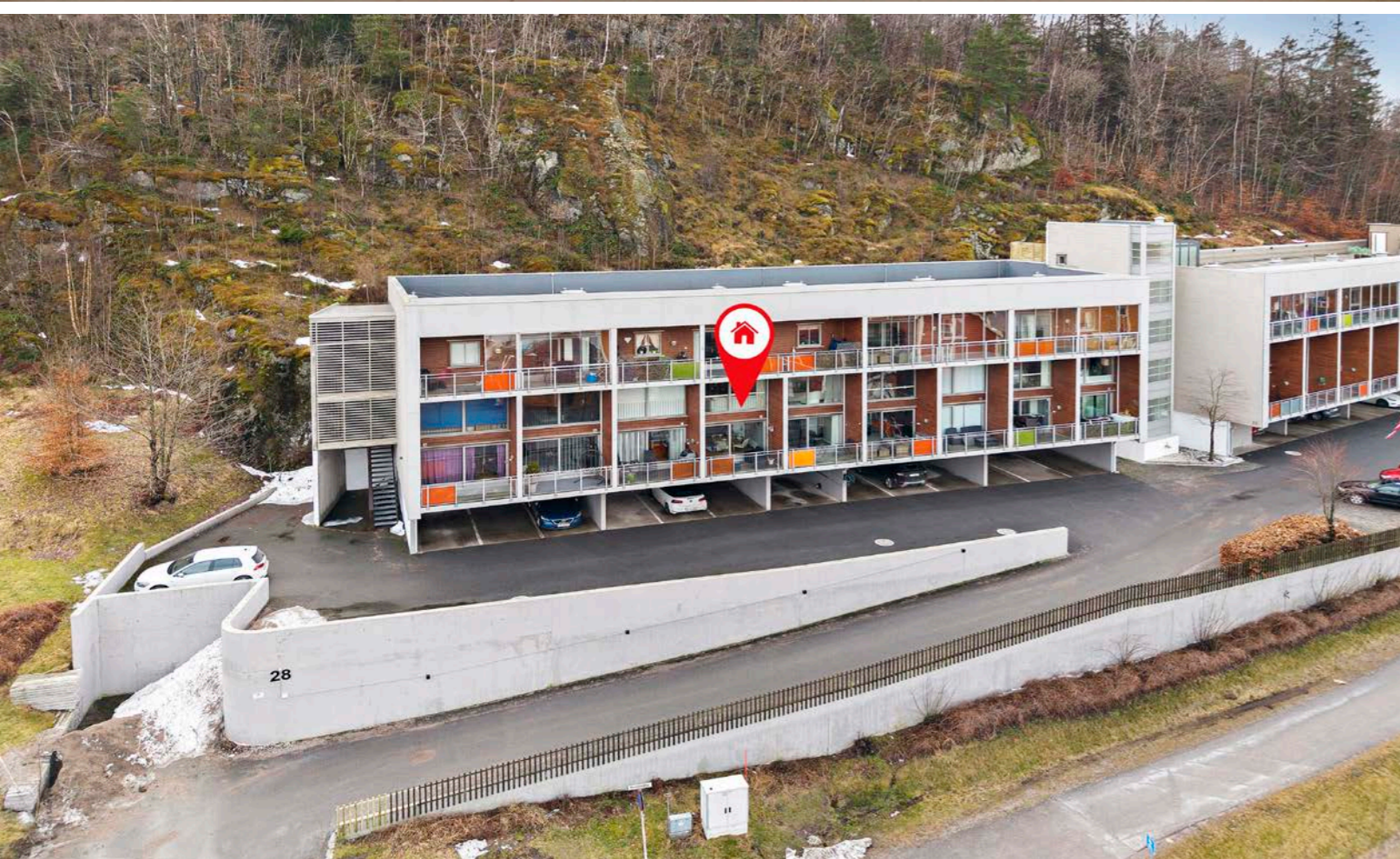
Badet har fliser på gulv og vegger, inneholder vaskeservant på innredning, dusjnisse, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.



Entreen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet.



Området er kjent for sin umiddelbare nærhet til sjøen og byr på en perfekt kombinasjon



Plantegning

1. etasje



Vesterøyveien 28
1. etg

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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

2. etasje




Vesterøyveien 28
2. etg

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 28 m² Gang, bad, kjøkken/stue

BRA-e: 5 m² Bod i fellesgang

2. etasje

BRA-i: 34 m² Gang, soverom, bod, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Terrasse i 1. etg.

2. etasje

12 m² Terrasse i 2. etg. Utgang fra soverom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten har tilgang til fellesarealer som inkluderer en carport og en bod i et felles bodanlegg. Det er også en felles takterrasse med pergola som kan benyttes av beboerne. Beboerne har ansvar for å holde fellesarealene ryddige, og det er organisert dugnader ved behov. Det er ikke tillatt å oppbevare sykler eller lignende i fellesarealene innendørs.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Deler av 2. etg. over stue er ikke inntegnet på plantegningene. Gulvet over stue er bygget i senere tid. Mange av leilighetene har denne løsningen fra byggeår.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3002.6 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten i Vesterøyveien 28, Vesthouse har en attraktiv beliggenhet i Indre Havn, rett utenfor Sandefjord sentrum. Området er kjent for sin umiddelbare nærhet til sjøen og byr på en perfekt kombinasjon av rekreasjonsmuligheter og sentrumsnær beliggenhet. Her bor du med gangavstand til det meste, samtidig som du har gode transportmuligheter rett i nærheten.

Et sentralt nabolag

Området har et bredt utvalg av skoler. Skagerak International School ligger kun 900 meter unna, mens Framnes skole er 1,1 km unna. Gokstad skole og Varden ungdomsskole ligger henholdsvis 1,4 km og 1,7 km fra eiendommen, og Sandefjord videregående skole ligger 3,8 km unna. Borettslaget ligger sentralt, noe som gjør området attraktivt for både familier og voksne i etablerte livsfaser.

Kort vei til dagligvare og fritidsaktiviteter

Hverdagen blir enkel med dagligvarebutikkene Coop Extra Kamfjordjordet kun 400 meter unna, samt flere andre matbutikker i kort radius. For den treningsglade finnes både Fresh Fitness Sandefjord og EVO Sandefjord Øst innen 10 minutters gangavstand.

Nærhet til sjøliv og restauranttilbud

Er du båtentusiast, ligger Fjellvik og Kilen båtforening rett ved borettslaget, med mulighet for leie eller kjøp av båtplass. Fra leiligheten tar det ca. 10 minutter å gå til sentrum, en tur som går forbi det livlige Kilen Brygge, hvor populære spisesteder som Del Mare (italiensk), Allan's Kitchen og den indiske restauranten Kis-Mat ligger. Om du klarer å gå forbi disse fristelsene, venter ytterligere restaurantopplevelser som Brygga 11 og Kokeriet, samt de kjente fotballpubene langs brygga i Sandefjord.

Nostalgi og rekreasjon i nærmiljøet

For en klassisk fastfood-opplevelse fra 70- og 80-tallet finner du Pizzavera, tidligere kjent som Framnesgrillen, hvor deres berømte bekledd kylling og pinnepølse fortsatt står på menyen. Foretrekker du natur og friluftsliv, har du kort vei til de populære badeplassene på Vesterøya, som Asnes, Tangen, Langeby og Vøra.

Enkel tilgang til transport

Kun 200 meter unna finner du Kamfjordkilen holdeplass, hvor både linje 03 og 168 stopper, og Sandefjord stasjon ligger 2,3 km unna med togforbindelser via RE11 og RX11 – perfekt for deg som pendler. Sandefjord lufthavn Torp er kun 16 minutters kjøretur unna, noe som gjør reiser både innenlands og utenlands svært enkelt.

Her får du virkelig det beste av Sandefjord – sentralt, men likevel med naturen og sjøen som en del av hverdagen.

Adkomst

Med bil:

Start fra Sandefjord sentrum, for eksempel fra torget eller Jernbanealleen.

Kjør ut på Kilgata (Fv303) i retning vestover.

Etter ca. 600 meter, ta til venstre inn på

Vesterøyveien.

Følg Vesterøyveien i omtrent 1,3 km.

Vesterøyveien 28 ligger på venstre side, i

Vesthouse-bygget.

Kjøreturen tar ca. 3-5 minutter, avhengig av trafikk.

Til fots eller sykkel:

Start fra sentrum og følg Kilgata (Fv303) vestover.

Etter ca. 600 meter, ta til venstre inn på

Vesterøyveien.

Gå eller sykle langs Vesterøyveien i 1,3 km.

Du ankommer Vesterøyveien 28 etter omtrent 10-15 minutter til fots eller 5 minutter på sykkel.

Med kollektivtransport:

Ta buss 03 eller 168 fra Sandefjord sentrum

(holdeplassen ved torget eller jernbanestasjonen).

Gå av på Kamfjordkilen holdeplass, kun 200 meter fra leiligheten.

Følg Vesterøyveien videre til nummer 28, som ligger noen minutters gange fra bussholdeplassen.

Leiligheten ligger dermed svært lett tilgjengelig både for bilister, syklist, gående og de som reiser kollektivt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området rundt Vesterøyveien 28,

Vesthouse

Området rundt Vesterøyveien 28 i Indre Havn består

av en blanding av moderne leilighetsbygg, eldre villaer og småhusbebyggelse, noe som gir et variert og harmonisk nabolag.

Leilighetsbygg og moderne boliger
Vesthouse-bygget, hvor leiligheten ligger, er en moderne boligblokk med høy standard, tilpasset et urbant og komfortabelt liv. I nærområdet finnes flere nyere lavblokker og rekkehus, som er populære blant både unge voksne, småbarnsfamilier og godt voksne som ønsker en lettstelt bolig.

Flere av byggene i Indre Havn er nye eller renoverte med moderne arkitektur, balkonger og store vindusflater som utnytter den flotte nærheten til sjøen. Mange av boligene har sjøutsikt eller kort avstand til bryggene og båthavnene i området.

Småhus og eldre bebyggelse
Lenger inn i området finner man sjarmerende villaer og eldre eneboliger, som gir en fin blanding av gammelt og nytt. Disse husene ligger i veletablerte boligområder med grønne hager, lune bakgårder og godt naboskap. Mange av de eldre boligene har blitt modernisert, men bevarer en klassisk kystarkitektur som passer godt inn i Sandefjords historiske preg.

Nærhet til sjøen og rekreasjonsområder
Indre Havn er kjent for sin sjønære beliggenhet, og flere av boligene har direkte tilgang til brygger, båthavner eller små friområder langs vannet. Fjellvik og Kilen Båtforening ligger rett i nærheten, noe som gjør området attraktivt for båtfolk. Området har også godt med grøntområder og gangstier som leder ned til sjøen og videre utover Vesterøya.

Blanding av beboere
Området er populært blant et bredt spekter av

beboere – fra unge førstegangskjøpere til etablerte familier og voksne som ønsker en lettstelt bolig med nærhet til sentrum. Med sin trygge og rolige atmosfære kombinert med kort vei til byliv, sjøen og rekreasjon, er dette et område i vekst med økende etterspørsel.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten
Området har flere skoler innen kort avstand, både offentlige og private alternativer:

Barneskoler (1.-7. trinn)
Framnes skole (1,1 km / 15 min gange)

207 elever fordelt på 15 klasser.
En nærliggende skole med godt læringsmiljø og trygge skoleveier.
Gokstad skole (1,4 km / 20 min gange)

307 elever fordelt på 21 klasser.
En større barneskole med gode fasiliteter for idrett og aktiviteter.
Ungdomsskoler (8.-10. trinn)
Varden ungdomsskole (1,7 km / 23 min gange)

343 elever fordelt på 21 klasser.
Skolen har et sterkt faglig miljø og varierte valgfag.
Ranvik ungdomsskole (3,2 km / 6 min kjøring)

410 elever fordelt på 25 klasser.
En av de større ungdomsskolene i Sandefjord.
Videregående skole
Sandefjord videregående skole (3,8 km / 8 min kjøring)
1 880 elever – en av Norges største videregående skoler.
Tilbyr et bredt spekter av studieretninger, inkludert

idrett, yrkesfag og studiespesialisering.
Internasjonal skole
Skagerak International School (0,9 km / 12 min gange)
Tilbyr undervisning fra barnehage til videregående nivå (IB-system).
Perfekt for familier med internasjonal bakgrunn eller de som ønsker undervisning på engelsk.

Barnehager i nærheten (Alle plasser må søkes og det er ingen garanti for plass)

1. Skagerak International School barnehage
Avstand: 0,9 km (12 min gange)
Alder: 4-5 år
Plasser: 24 barn
Beskrivelse:
En del av Skagerak International School, som følger IB-pedagogikken.
Tilbyr undervisning på engelsk, noe som gjør den spesielt attraktiv for internasjonale familier.
Fokuserer på lekbasert læring og internasjonal forståelse.

2. Vesterøy Solkollen barnehage
Avstand: 0,9 km (12 min gange)
Alder: 0-5 år
Plasser: 40 barn
Beskrivelse:
En privat barnehage med et kristent verdigrunnlag.
Fokus på trygghet, lek og relasjonsbygging.
Gode uteområder for aktiv lek og friluftsliv.

3. Villa Villekulla barnehage
Avstand: 1 km (12 min gange)
Alder: 0-5 år
Plasser: 25 barn

Skolekrets

Framnes Skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Enkel tilgang til transport
Kun 200 meter unna finner du Kamfjordkilen holdeplass, hvor både linje 03 og 168 stopper, og Sandefjord stasjon ligger 2,3 km unna med togforbindelser via RE11 og RX11 – perfekt for deg som pendler. Sandefjord lufthavn Torp er kun 16 minutters kjøretur unna, noe som gjør reiser både innenlands og utenlands svært enkelt.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. Leiligheten har tilkomst fra felles gang via heis eller trapp. Til leiligheten er det carport og bod i felles bodanlegg. 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.

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betongkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass, utvendig alu. bestått. Leiligheten har isolert inngangsdør. Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 6,2 m² balkong. Balkongen

har beiset tregulv og rekkverk med glasser. Det er levegg mot nabo. Til leiligheten er det en 12 m² terrasse med tilkomst fra soverom 2. etg. Terrassen har beiset terrassegulv.

INNVENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv, tapet og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak. Innvendige overflater har normal bruksslitasje. Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Leilighetens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. I leiligheten er det en malt og lakert tretrapp. Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnise, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med lufterventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. I leiligheten er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken. Leiligheten har

skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Oppvarming: Varmekabler i gulv på bad. Elektriske ovner.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 1.3.2025 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema, ingen spesielle anmerkninger.

Innhold

Leiligheten strekker seg over to etasjer og byr på en praktisk og funksjonell planløsning.

I 1. etasje møtes du av en åpen og innbydende stue-/kjøkkenløsning, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er moderne god skaplass. I tillegg finner du en romslig gang med plass til oppbevaring samt et flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

I 2. etasje er det en ekstra stue, perfekt som TV-stue eller lekeområde, samt et soverom + innredet bod med plass til garderobeløsning.

Leiligheten disponerer også en egen carport og en sportsbod i felles bodanlegg, som gir ekstra lagringsplass til sykler, ski og annet utstyr.

Selgers ord:

Da jeg kjøpte leiligheten våren/sommeren 2017, var det flere faktorer som gjorde at valget falt på akkurat denne boligen. Den var ny og moderne, med alt jeg trengte rett i nærheten – butikker, sentrum,

treningssentre og flotte turområder. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av urban bekvemmelighet og rolige omgivelser, noe jeg har satt stor pris på.

Det jeg kommer til å savne mest, er den fantastiske sommerfølelsen leiligheten gir. Med sjøutsikt og kort vei til stranden og sentrum, har det ofte føltes som å være på ferie hjemme. Likevel er det også et lun og koselig sted om vinteren, hvor borettslaget tar godt vare på fellesarealene, noe som gir en bekymringsfri hverdag året rundt.

Området har vært et stort pluss – sentralt, men likevel rolig, med mange fine tur- og badeplasser rett i nærheten. Her har jeg kunnet nyte det beste av Sandefjord, enten det har vært en spasertur langs brygga, en morgenkaffe på balkongen eller en dukkert i sjøen på varme sommerdager.

Når det gjelder utleie, har det vært stor etterspørsel etter leiligheten. Rent økonomisk har det ikke vært en stor gevinst på grunn av felleskostnader og renter, men det har vært praktisk og enkelt å leie ut.

Nå er tiden inne for et nytt kapittel, men jeg vil alltid huske denne leiligheten som varm, åpen og hjemmekoselig – et sted hvor jeg virkelig har trivdes. Jeg håper den neste eieren vil sette like stor pris på den som jeg har gjort.

*IN-ordning – Fleksibel nedbetaling av fellesgjeld Denne leiligheten har en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld), som gir eieren mulighet til å redusere sin andel av felleslånet etter eget ønske. Dette gir økt økonomisk fleksibilitet og mulighet til å tilpasse lånekostnadene etter egen økonomi.

Nedbetaling av fellesgjelden kan gjøres to ganger i året, henholdsvis 15. mars og 15. september, forutsatt at borettslaget har flytende rente på lånet. For å benytte seg av denne ordningen må Usbl kontaktes senest to uker før nedbetalingsdato, slik at nedbetalingen kan registreres korrekt.

Ved nedbetaling vil den månedlige felleskostnaden reduseres, noe som kan være gunstig både for den som ønsker lavere faste utgifter og for den som planlegger langsiktig økonomi.

For mer informasjon om gjeldende vilkår og prosedyre, anbefales det å ta kontakt med Usbl i god tid før en eventuell nedbetaling.

Standard

Leiligheten i Vesterøyveien 28, beliggende i et bygg fra 2008, fremstår som en velholdt og moderne bolig med god standard. Den er en del av et borettslag og ligger i andre etasje med tilgang via heis eller trapp. Boligen har en gjennomgående lys og åpen planløsning med funksjonelle rom og moderne fasiliteter.

Entré/Gang:

Leiligheten har en innbydende entré med parkettgulv og slette malte flater på veggene. Det er god plass til oppbevaring med en praktisk garderobeløsning.

Stue:

Stuen er lys og romslig med parkettgulv og slette malte vegger. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en luftig atmosfære og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og er utstyrt

med moderne innredning. Det har malte fronter, laminat benkeplate og stål oppvaskkum. Det er også integrerte hvitevarer og en mekanisk ventilator som sørger for god luftkvalitet.

Soverom:

Leiligheten har to soverom, begge med parkettgulv og slette malte vegger. Hovedsoverommet har direkte utgang til en 12 m² terrasse, som gir gode muligheter for å nyte utendørsområdet.

Bad:

Badet er moderne med fliser på gulv og vegger, samt slette malte flater i taket. Det er utstyrt med vaskeservant på innredning, dusjnise, veggmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon sikrer god luftkvalitet.

Balkong/Terrasse:

Leiligheten har en 6,2 m² balkong med beiset tregulv og glassrekkverk, samt en 12 m² terrasse med beiset terrassegulv. Begge uteområdene gir mulighet for avslapning og sosialt samvær.

Tekniske installasjoner:

- Vann- og avløpsrør i plast.
- Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
- 120 L varmtvannsbereider plassert i benkeskap på kjøkkenet.
- Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer i gangen.
- Oppvarming med varmekabler på badet og elektriske ovner i øvrige rom.

Leiligheten har også tilgang til en carport og en bod i felles bodanlegg, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Med sin sentrale beliggenhet i Sandefjord, nær både sentrum og

sjøen, er denne leiligheten et ideelt valg for de som ønsker en moderne og lettstelt bolig.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Dette medfølger:

- hvitevarer på kjøkken følger med (er åpen for at vaskemaskinen kan bli igjen), samt panelovner og lamper (også lampe på soverom om det er ønskelig).

Dette medfølger ikke:

- Peisen i stuen blir ikke igjen.(elektrisk)
- Taklampen over spisebordet.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiberbredbånd

Parkering

Leiligheten i Vesterøyveien 28 har en tilhørende carport for parkering. Det er viktig å vise hensyn til sidemann ved parkering i carporten for å sikre at alle har tilstrekkelig plass til å komme inn og ut av kjøretøyet. Carporten er kun forbeholdt personbiler,

og gjester må benytte seg av gjesteparkeringen. Mulighet for etablering av el-billader via borettslaget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1128781

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
Elektriske ovner.

Energikarakter

E

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. og f.gjeld

Kr 1 550 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 753 366

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 013 464

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift kr 3 312 kr
Avdrag IN-lån kr 2 073,-
Renter IN-lån kr 6 602,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11987

Andel Fellesgjeld

Kr 1 337 879

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vesthouse Borettslag

Organisasjonsnummer

893108602

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Vesthouse Borettslag er et borettslag beliggende i Sandefjord kommune, med organisasjonsnummer 893108602. Borettslaget består av 28 boliger og har ingen næringslokaler. Det er organisert som et samvirkeforetak med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Borettslaget er tilknyttet forretningsførsel gjennom Boligbyggelaget Usbl, og revisjon utføres av KPMG.

Styret i borettslaget består av en styreleder og to styremedlemmer, samt ett varamedlem. Styret har ansvar for å 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.

Borettslaget har vedtekter som regulerer blant annet andelseiernes vedlikeholdsplikt, bruksoverlating, felleskostnader, og styrets oppgaver. Vedtektene kan kun endres av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Det er også husordensregler som beboerne må rette seg etter, og disse inkluderer blant annet regler om støy, grilling, parkering, og dyrehold. Borettslaget har også regler for bruk av fellesarealer og vedlikehold av terrasser.

Borettslaget har nylig vedtatt oppgradering av hustelefon med skjerm og kamera, samt installasjon av solcellepaneler for å oppnå energibesparelse. Det er også åpnet for installasjon av varmepumper, men dette må godkjennes av styret og er andelseierens ansvar.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og avholdes årlig innen utgangen av juni. Her behandles blant annet årsberetning, årsregnskap, valg av styremedlemmer, og fastsetting av godtgjørelse til styret.

Det skal monteres solcellepanel fra leverandøren Synergi Solenergi forutsatt tilskudd fra Enova, som igjen forutsetter at det monteres tilstrekkelig antall varmepumper for å innfri kravet om energibesparelse på minst 20 %. Solcellepanel og installering av dette finansieres med bruk av disponible midler. Styret vil videre se på finansieringsmetode for varmepumpene og informere beboerne om dette.

Andelseieren som eier varmepumpe er ansvarlig for all ordinær vedlikehold/utskiftning og service av varmepumpen. Andelseieren er erstatningsansvarlig for skader på eiendommen som direkte eller indirekte skyldes varmepumpens installasjon, vedlikehold eller bruk.

Andelseier plikter umiddelbart melde fra til borettslaget om eventuelle skader og dekke kostanden for utbedring. Dersom det oppstår skade på varmepumpen som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren som eier varmepumpen dekke egenandelen i henhold til forsikringsvilkårene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 62728229719, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 18.02.2025: 33 242 568

Andel av saldo: 1 337 879

Første termin: 30.06.2019 Første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.06.2024. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra juli 2024 (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.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader.

Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

- Borettslaget skal gi andelseierne bruksrett til egen bolig og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn en andel.
- Andelseiere har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget.
- Forkjøpsrett gjelder for andelseierne ved eierskifte, med visse unntak.
- Andelseiere har enerett til å bruke sin bolig og fellesarealer, men kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseiere er ansvarlige for vedlikehold av boligen, inkludert vinduer, rør, og innvendige flater.
- Borettslaget har vedlikeholdsplikt for bygninger og felles installasjoner.
- Mislighold av forpliktelser kan føre til pålegg om salg eller fravikelse.

Husordensregler:

- Beboerne må følge borettslagets ordensregler og vedtak fra styret eller generalforsamling.
- Klager og forslag angående drift skal rettes skriftlig til styret.
- Det skal være ro etter kl. 23.00, med unntak ved

varsling til naboer og styret.

- Grilling på veranda er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.
- Parkering i carport er forbeholdt personbiler, og gjester skal bruke gjesteparkering.
- Montering av markiser og lignende må godkjennes av styret.
- Ytterdører skal være låst hele døgnet, og beboere må være bevisste på hvem de deler koder med.
- Skader på bygningsmasse forårsaket av beboere må utbedres av skadevolder.
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Dugnad organiseres av styret, og arbeid på fellesarealer krever skriftlig samtykke fra styret.

For fullstendige vedtekter og husordensregler, se vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

dyrehold skal ikke være til særlig sjenanse for andre beboere. Ved sjenanse kan styret gi forbud ved enkelte tilfeller.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 116, bruksnummer 14 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 4 i Vesthouse Borettslag med orgnr. 893108602

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/116/14:
07.12.1932 - Dokumentnr: 910083 - Erklæring/avtale Grensegangssak
Overført fra: Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6

06.10.1987 - Dokumentnr: 7681 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:14
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6

19.11.1990 - Dokumentnr: 8591 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET
GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

19.11.1990 - Dokumentnr: 8591 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG
KLOAKKLEDNINGER M.V

06.05.1909 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:116 Bnr:12

14.11.1916 - Dokumentnr: 900080 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:116 Bnr:42

30.10.2007 - Dokumentnr: 875946 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:116 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 1067020 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:116 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 395879 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:116 Bnr:14

05.02.1924 - Dokumentnr: 901561 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:371
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1987 - Dokumentnr: 7681 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:14
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 2.12.2008 vedr. Rive bolig og bygge hybelhus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.
Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Reguleringsplaner:

- ID: 20050003

Navn: Vesterøyveien Framnesveien strekningen

Kilen Langestrandveien syd

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 14.02.2008

Delareal: 15 m2

Formål: Annen veigrunn

- ID: 19810001

Navn: Kamfjord-/Kilen-ryssset-Framnes

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 28.01.1981

Delareal: 826 m2

Formål: Kjørevei

Kommuneplan:

- ID: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 3 002 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

BestemmelseOmrådenavn: Fortettingsone

KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Delareal: 1 510 m2

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

- Delareal: 1 492 m2

KPHensynsonenavn: H210

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

- Delareal: 3 003 m2

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

- Delareal: 486 m2

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

- Delareal: 2 889 m2

KPHensynsonenavn: H390

KPFare: Annen fare

- Delareal: 2 599 m2

BestemmelseOmrådenavn: F4

KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

eiendomsmeidler 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 tinglysning 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. Eiendomsmeidler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

1 337 879 (Andel av fellesgjeld)

2 887 879 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 889 229 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 897 129 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 899 929 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 1500,-. 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 vederlag stort kr 55 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

05.03.2025

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD
- SANDEFJORD kommune
- # gnr. 116, bnr. 14
- # Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 01.03.2025 Rapportdato: 02.03.2025 Oppdragsnr.: 20641-1593 Referansenummer: JP7194

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

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
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakt.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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. Leiligheten har tilkomst fra felles gang via heis eller trapp.

Til leiligheten er det carport og bod i felles bodanlegg.

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: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)
Leiligheten ligger i et bygg oppført i betongkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein og trekledning.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass, utvendig alu. bestått. Leiligheten har isolert inngangsdør. Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 6,2 m2 balkong. Balkongen har beiset tregulv og rekkverk med glasser. Det er levegg mot nabo.

Til leiligheten er det en 12 m2 terrasse med tilkomst fra soverom 2. etg. Terrassen har beiset terrasegulv.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv, tapet og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak. Innvendige overflater har normal bruksslitasje.

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Leilighetens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

I leiligheten er det en malt og lakert tretrapp.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnise, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stå oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med luftventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I leiligheten er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:
Varmekabler i gulv på bad.
Elektriske ovner.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

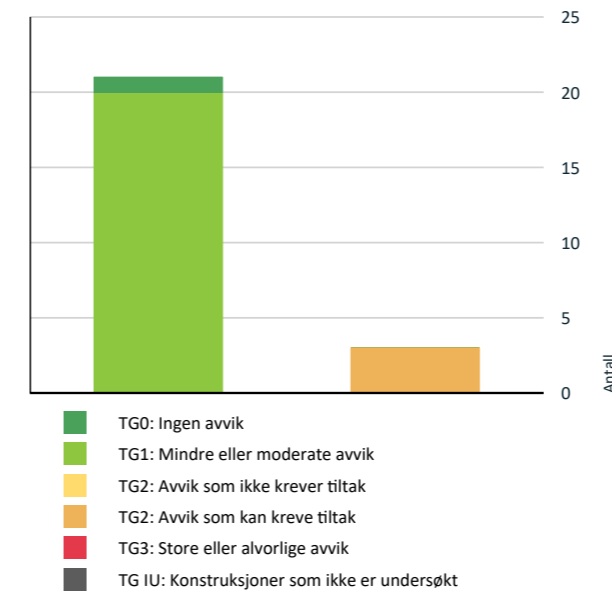
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Deler av 2. etg. over stue er ikke tegnet på plantegningene. Gulvet over stue er bygget i senere tid. Mange av leilighetene har denne løsningen fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun innvendig leilighet og de bygningsdeler som direkte berører leiligheten. Øvrige bygningsdeler faller inn under sameie/borettslagets ansvar.

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

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass, utvendig alu bestått.

TG 1 Dører

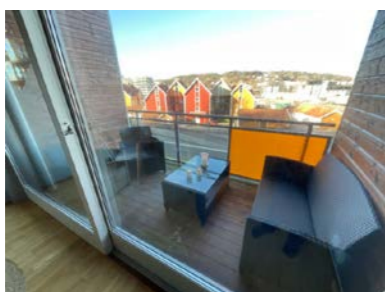
Leiligheten har isolert inngangsdør.

TG 1 Terrasse dør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 6,2 m2 balkong.
Balkongen har beiset tregulv og rekkverk med glasser.
Det er levegg mot nabo.



Balkong

TG 1 Terrasse

Til leiligheten er det en 12 m2 terrasse med tilkomst fra soverom 2. etg. Terrassen har beiset terrassegulv.

Tilstandsrapport



Terrasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv, tapet og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Innvendige overflater har normal bruksslitasje.
Det er noe sorte skjolder på parkett under kjøleskap.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

TG 1 Etasjeskille 2. etg.

Leilighetens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

TG 2 Innvendige trapper

I leiligheten er det en malt og lakert tretrapp.

Vurdering av avvik:

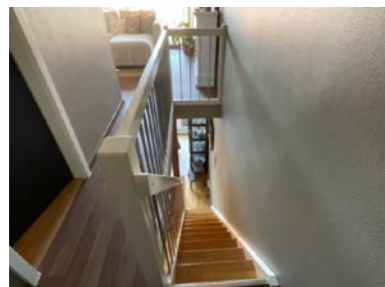
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er smalere en dagens krav til bredde i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillte krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnise, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er 15mm høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk

Hovdgulvl har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100.

Gulvskinne til dusjnise hindrer lekkasjevann utenfor dusjnise å renne fritt til sluk

Det er noe begrenset lokalt fall til sluk på to sider i dusjnise.

Det er noe trapping/sprang mellom fliser på gulv i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør etableres avrenning til sluk fra hele gulvet.

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes. Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnise, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

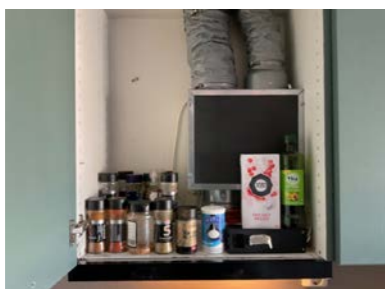
Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

1 TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.



VV bereder

1 TG 1 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 gang.

Oppvarming:
Varmekabler i gulv på bad.
Elektriske ovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport



Husbrannslange



Røykvarslere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

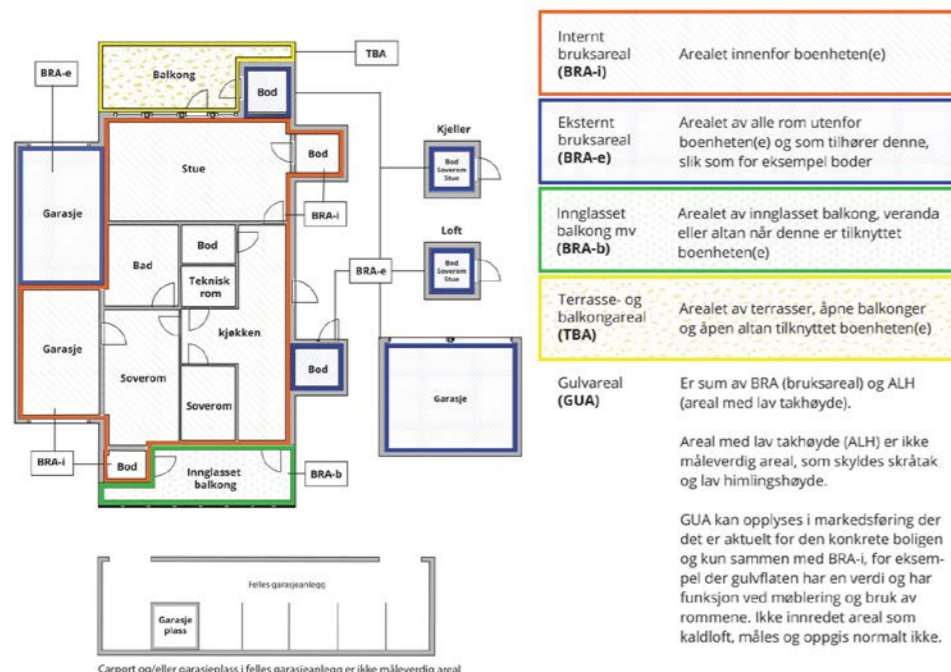
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	28			28	6
Etasje 2	34			34	12
Bod		5		5	
SUM	62	5			18
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad		
Etasje 2	Stue, To soverom		
Bod		Bod	

Kommentar

1. etg.
Stue/kjøkken 19 m²
Gang 4,2 m²
Bad 3,6 m²

2. etg.
Stue 11 m²
Gang 5 m²
Soverom 12,4 m²
Bod 4,7 m²

Ti leiligheten er det en carport og en 5 m² bod i felles bodanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Deler av 2. etg. over stue er ikke integrert på plantegningene. Gulvet over stue er bygget i senere tid. Mange av leilighetene har denne løsningen fra byggeår.



Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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	62	5



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	116	14		0	3002.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vesterøyveien 28

Hjemmelshaver

Vesthouse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTHOUSE BORETTSLAG	893108602			Evensen Martine Moen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Indre havn i utkanten av Sandefjord sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Vesterøyveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
48 610 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.03.2025	
2	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP7194>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250027	
Selger 1 navn	
Martine Moen Evensen	
Gateadresse	
Vesterøyveien 28	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3235
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MME

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

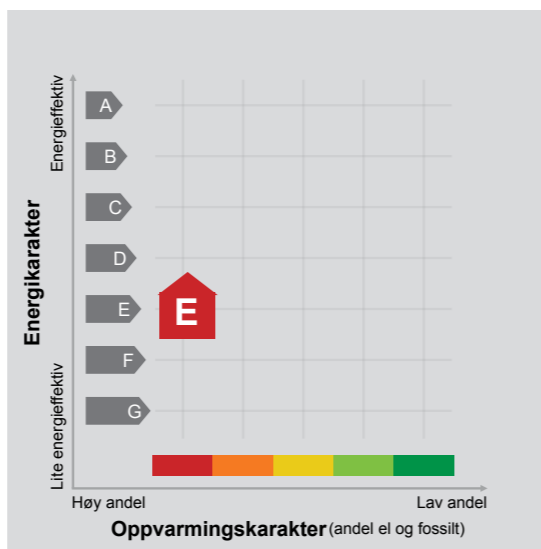
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Moen Evensen	5a1d0bb85215a26311527d4 58b8f819b2de861f4	04.03.2025 11:33:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250027

Document reference: 1311250027

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

Adresse	Vesterøyveien 28
Postnummer	3235
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	19793613
Bruksenhetsnummer	H0117
Merkenummer	Energiattest-2025-87004
Dato	03.03.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

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	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Vesterøyveien 28 - Nabolaget Kilen/Kamfjord - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kamfjordkilen Linje 03, 168	2 min	0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	5 min	2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min	

Skoler

Skagerak International School (1-10 kl.) 237 elever, 13 klasser	12 min	0.9 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	15 min	1.1 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min	1.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	23 min	1.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	6 min	3.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min	0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min	3.8 km

Ladepunkt for el-bil

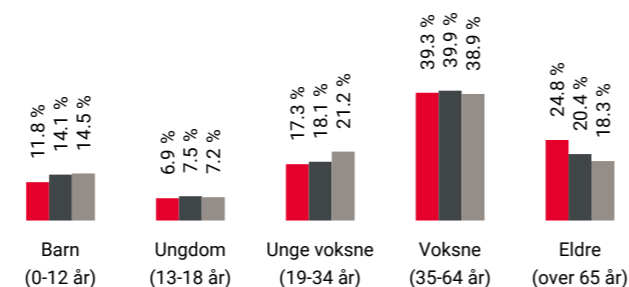
Kilen Brygge	14 min
Tivolitomta, Sandefjord	19 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kilen/Kamfjord	1 358	648
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skagerak International School bhg. (4-5 ...)	12 min	0.9 km
24 barn		
Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 år)	12 min	0.9 km
40 barn		
Villa Villekulla barnehage (0-5 år)	12 min	1 km
25 barn		

Dagligvare

Coop Extra Kamfjordjordet	6 min
Coop Extra Framnes	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 93/100

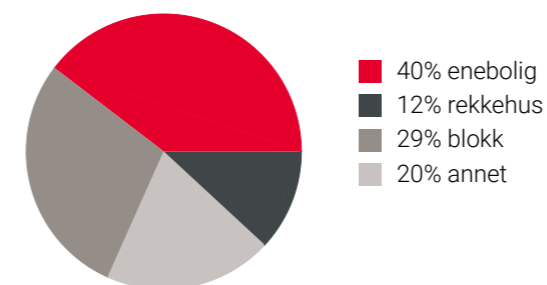
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Breili Løkka Ballspill	11 min	0.8 km
Gokstad skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1 km
Fresh Fitness Sandefjord	9 min	
EVO Sandefjord Øst	10 min	

Boligmasse



«Vi har bodd her i over 40 år !!!!!»

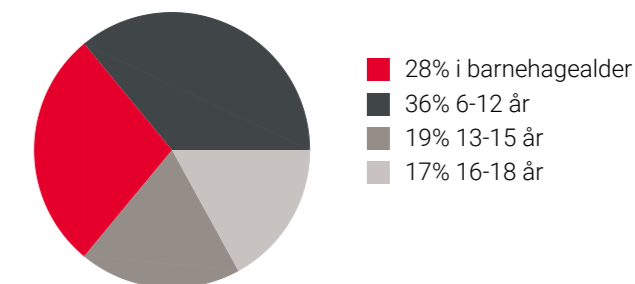
Sitat fra en lokalkjent



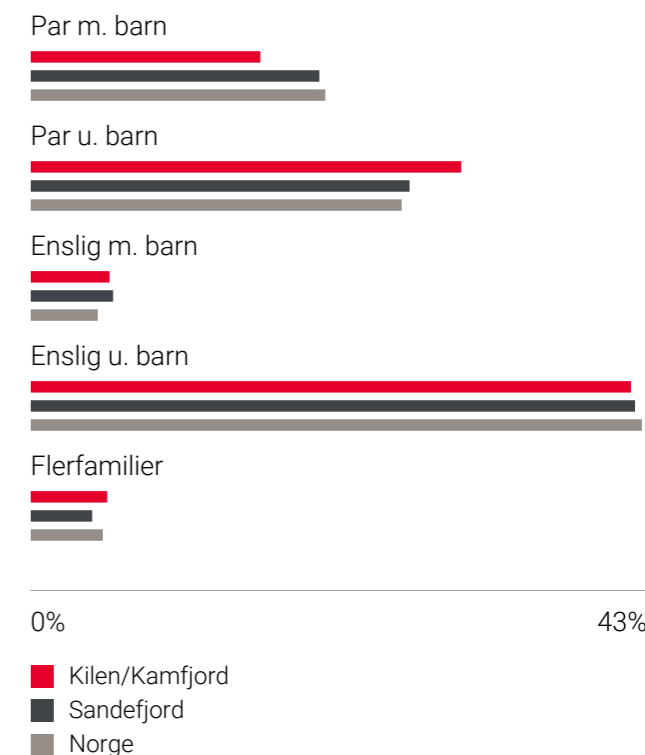
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	21 min
Apotek 1 Indre Havn	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

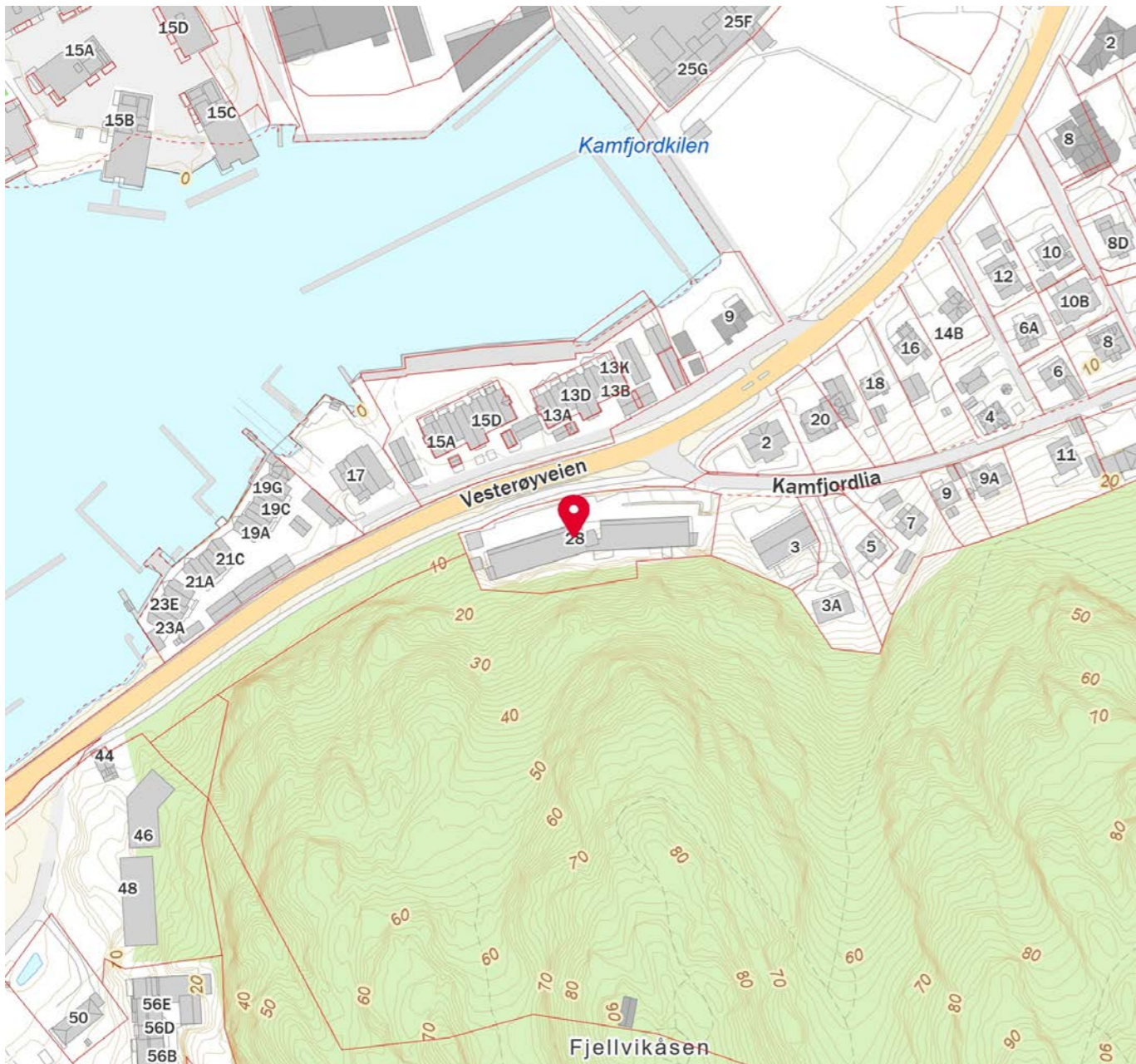
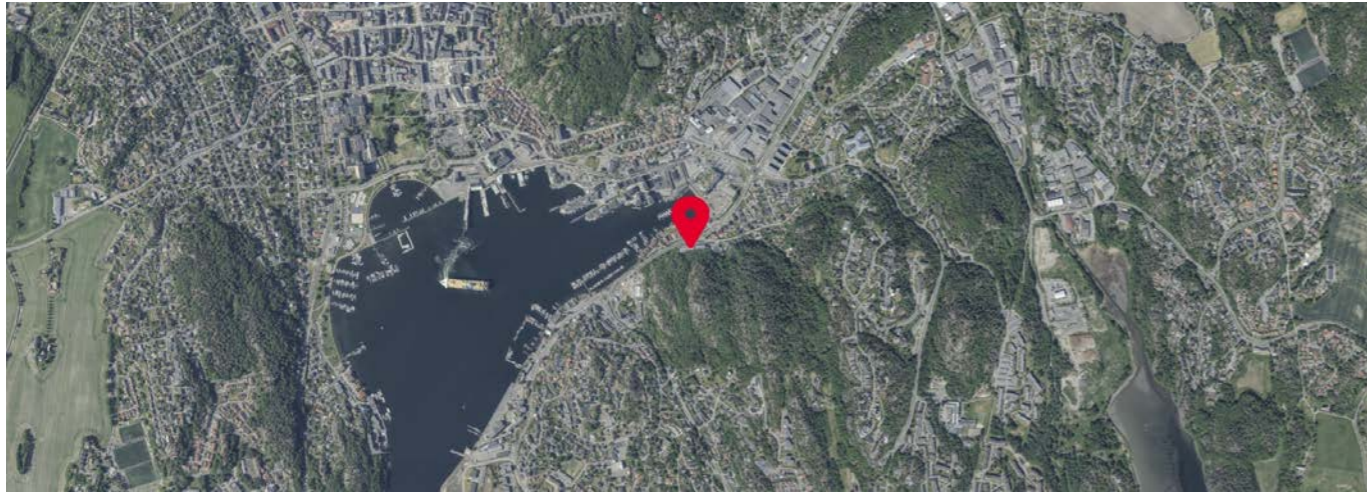


Familiesammensetning



Sivilstand

	Kilen/Kamfjord	Sandefjord	Norge
Gift	37%	33%	33%
Ikke gift	44%	54%	54%
Separert	15%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vesthouse Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:15 - Usbl lokaler, Rådhusgata 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Mikalsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024. kr.30 000,- til styreleder og kr.10 000,- til hvert styremedlem. Totalt. kr. 50 000,-

Vedtak:

Styrehonorar på kr 50 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av hustelefon

Oppgradering av hustelefon med skjerm og kamera ute. En type/modell som medfører bortfall av manuelle navnelister. Kostnadene er pr. Tilbud kr. ca 150.000,- totalt. Sentral ute og inne byttes med ny digital type. Skjerm inne som viser hvem som står ute og vil inn.

Vedtak:

Anlegget med hustelefon og kamera ute oppgraderes og styret igangsetter arbeidet i løpet av år 2024/2025.

5.2 Solcellepanel

Styret har innhentet tilbud på solcellepanel. Kostnadene på solcellene er på 500 000 i følge tilbud inkludert bygge rampe for montering som utgjør kr. 150 000. Støtte fra Enova og Miljø fondet er på tilsammen kr 190 000. Krav fra Enova for å få støtte er at dette medfører en energi besparelse på minst 20% og for å oppnå denne besparelsen må det i tillegg monteres varmpumper.

Styret har innhentet tilbud på varmpumper. Dette står alle andels eiere fritt å velge selv. De som måtte ønske og benytte seg av tilbudet, må betale pumpene selv og kostnadene for innstallering og vedlikehold i framtiden. Pumpene er topp modell fra Panasonic eller Thosiba. Dette for og møte kvalitet og krav til støy. Pumpene må monteres på terrassene på framsiden av bygget. Alle som ønsker og benytte seg av tilbudet må søke styret på forhånd. Dette gjelder også de som ønsker å gjøre dette ved en senere anledning. Det vil bli stilt krav til type pumper som kan installeres . Vi gjør oppmerksom på at dette er et tilbud som styret har innhentet og kun vil være et engangs tilbud. De som vil avvente nå, må selv innhente tilbud på dette i framtiden, dersom de ønsker varmpumpe til sin bolig.

Vedtak:

Det monteres solcellepanel fra leverandøren Synergi Solenergi forutsatt tilskudd fra Enova, som igjen forutsetter at det monteres tilstrekkelig antall varmpumper for å innfri kravet om energibesparelse på minst 20 %. Solcellepanel og innstallering av dette finansieres med bruk av disponible midler. Styret vil videre se på finansieringsmetode for varmpumpene og informere beboerne om dette.

5.3 Endring av borettslagets vedtekter- Ansvarsforhold

Styret har godkjent installasjon av varmpumper for eiere i borettslaget og har i den forbindelse utarbeidet klare og tydelige retningslinjer for montering av varmpumper. Disse retningslinjene skal inkludere tekniske krav, estetiske hensyn, og andre relevante aspekter for å sikre harmoni og funksjonalitet i borettslaget. Det skal i alle tilfeller søkes styret før installasjon. Installasjon av varmpumper er i hovedsak en investering for den enkelte eier, og det er ingen direkte økonomiske konsekvenser for borettslaget.

Det er nødvendig å regulere ansvarsforholdet og kostnader ved eventuelle skader.

Vedtak:

Det inntas i vedtektenes punkt 5- Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt punkt (8)

Andelseieren som eier varmpumpe er ansvarlig for all ordinær vedlikehold/utskiftning og service av varmpumpen. Andelseieren er erstatningsansvarlig for skader på eiendommen som direkte eller indirekte skyldes varmpumpens installasjon, vedlikehold eller bruk. Andelseier plikter umiddelbart melde fra til borettslaget om eventuelle skader og dekke kostanden for utbedring. Dersom det oppstår skade på varmpumpen som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren som eier varmpumpen dekke egenandelen i henhold til forsikringsvilkårene.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Sak utgår da leder ikke er på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kim Remi Andersen for 2 år.

Valgt ble: Nina Pedersen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Mikalsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Borettslaget valgte å ikke opprette valgkomité.

Protokoll for Vesthouse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helene Ekeberg Schmidt (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Bjørn Mikalsen (sign.)	30.05.2024

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vesthouse Borettslag

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:15 - Usbl lokaler, Rådhusgata 24

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppgradering av hustelefon
- 5.2 Solcellepanel
- 5.3 Endring av borettslagets vedtekter- Ansvarsforhold

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024. kr.30 000,- til styreleder og kr.10 000,- til hvert styremedlem. Totalt. kr. 50 000,-

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

Styrets innstilling: Styret arbeider kontinuerlig med framtidens planer og vedlikehold for borettslaget. Alt gjøres for og forbedre standarden og ivareta bygget og verdiene til borettslaget på best mulig måte.

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av hustelefon

Oppgradering av hustelefon med skjerm og kamera ute. En type/modell som medfører bortfall av manuelle navnelister. Kostnadene er pr. Tilbud kr. ca 150.000,- totalt. Sentral ute og inne byttes med ny digital type. Skjerm inne som viser hvem som står ute og vil inn.

Forslag til vedtak: Anlegget med hustelefon og kamera ute oppgraderes og styret igangsetter arbeidet i løpet av år 2024/2025

5.2 Solcellepanel

Styret har innhentet tilbud på solcellepanel. Kostnadene på solcellene er på 500 000 i følge tilbud inkludert bygge rampe for montering som utgjør kr. 150 000. Støtte fra Enova og Miljø fondet er på tilsammen kr 190 000. Krav fra Enova for å få støtte er at dette medfører en energi besparelse på minst 20% og for å oppnå denne besparelsen må det i tillegg monteres varmepumper.

Styret har innhentet tilbud på varmepumper. Dette står alle andels eiere fritt å velge selv. De som måtte ønske og benytte seg av tilbudet, må betale pumpene selv og kostnadene for innstallering og vedlikehold i framtiden. Pumpene er topp modell fra Panasonic eller Thosiba. Dette for og møte kvalitet og krav til støy. Pumpene må monteres på terrassene på framsiden av bygget. Alle som ønsker og benytte seg av tilbudet må søke styret på forhånd. Dette gjelder også de som ønsker å gjøre dette ved en senere anledning. Det vil bli stilt krav til type pumper som kan installeres . Vi

gjør oppmerksom på at dette er et tilbud som styret har innhentet og kun vil være et engangs tilbud. De som vil avvente nå, må selv innhente tilbud på dette i framtiden, dersom de ønsker varmepumpe til sin bolig.

Forslag til vedtak: Det monteres solcellepanel.

5.3 Endring av borettslagets vedtekter- Ansvarsforhold

Styret har godkjent installasjon av varmepumper for eiere i borettslaget og har i den forbindelse utarbeidet klare og tydelige retningslinjer for montering av varmepumper. Disse retningslinjene skal inkludere tekniske krav, estetiske hensyn, og andre relevante aspekter for å sikre harmoni og funksjonalitet i borettslaget. Det skal i alle tilfeller søkes styret før installasjon. Installering av varmepumper er i hovedsak en investering for den enkelte eier, og det er ingen direkte økonomiske konsekvenser for borettslaget.

Det er nødvendig å regulere ansvarsforholdet og kostnader ved eventuelle skader.

Forslag til vedtak: Det inntas i vedtektenes punkt 5- Andelseiers vedlikeholdsplikt, nytt punkt (8)

Andelseieren som eier varmepumpe er ansvarlig for all ordinær vedlikehold/utskiftning og service av varmepumpen. Andelseieren er erstatningsansvarlig for skader på eiendommen som direkte eller indirekte skyldes varmepumpens installasjon, vedlikehold eller bruk. Andelseier plikter umiddelbart melde fra til borettslaget om eventuelle skader og dekke kostanden for utbedring. Dersom det oppstår skade på varmepumpen som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren som eier varmepumpen dekke egenandelen i henhold til forsikringsvilkårene.

6. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

- o - Styreleder - Rolf Arne Pettersen
- x - Styremedlem - Kim Remi Andersen
- x - Styremedlem - Per Espen Kjølseth
- x - Varamedlem - Arild T Bredesen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kim Remi Andersen stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år

Nina Pedersen stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Kim Remi Andersen velges som styremedlem for 2 år

Nina Pedersen velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Bjørn Mikalsen stiller til valg som varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Bjørn Mikalsen velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Velges eventuelt på generalforsamlingen.

Ørsregnskap 2023 Vesthouse Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 883 834	1 543 359
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	237 526	340 475
Kjøp / salg anleggsmidler	-139 999	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 200 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	1 200 000	0
B. i retts endring disponible midler	97 527	340 475
C. Disponible midler	1 981 362	1 883 834
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 072 898	2 035 173
Kortsiktig gjeld	-91 537	-151 339
C. Disponible midler	1 981 362	1 883 834

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

Resultatregnskap 2023 Vesthouse Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 765 885	2 148 193	2 529 951	3 437 243
Sum leieinntekt		2 765 885	2 148 193	2 529 951	3 437 243
Sum inntekt		2 765 885	2 148 193	2 529 951	3 437 243
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	2 820	2 820
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		46 896	53 217	67 000	58 000
Kostnad eiendom/lokale	4	114 632	48 559	114 300	130 000
Kommunale avgifter/renovasjon		231 324	187 142	208 959	263 177
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	5 938	6 188
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	15 278	10 020	8 700	8 700
Reparasjon og vedlikehold	7	145 121	142 524	275 577	326 700
Revisjonshonorar		5 390	5 043	5 378	5 755
Forretningsfjernerhonorar		70 797	68 802	70 798	74 622
Andre honorar		8 868	8 583	7 203	7 600
Kontorkostnad		1 903	1 190	700	1 300
TV/bredband		100 465	100 464	105 660	105 660
Forsikring		97 362	69 471	93 180	110 512
Andre kostnader		3 307	7 234	9 927	7 927
Sum kostnad		875 804	736 399	1 001 140	1 133 961
Driftsresultat før IN		1 890 081	1 411 794	1 528 811	2 303 282
Driftsresultat etter IN		1 890 081	1 411 794	1 528 811	2 303 282
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 622	18 450	0	0
Rentekostnad		1 714 176	1 089 769	1 464 507	1 972 858
Netto finansposter		1 652 555	1 071 319	1 464 507	1 972 858
Ørsresultat		237 526	340 475	64 304	330 424
Overført til/fra annen egenkapital		237 526	340 475	0	0
SUM OVERFØRINGER		237 526	340 475	0	0

Balanse 2023 Vesthouse Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	8 000 000	8 000 000
Bygninger	3	40 610 000	40 610 000
P ³ kostnader	3	217 561	77 562
Sum anleggsmidler		48 827 561	48 687 562
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 714	14 888
Forskuddsbetalte kostnader		45 172	102 621
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		2 018 012	1 917 664
Sum omløpsmidler		2 072 898	2 035 173
SUM EIENDELER		50 900 459	50 722 735

Balanse 2023 Vesthouse Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 198 923	1 961 396
Sum opptjent egenkapital		2 198 923	1 961 396
Sum egenkapital	8	2 338 923	2 101 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	34 950 000	36 150 000
Borettsinnskudd		12 320 000	12 320 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	1 200 000	0
Sum langsiktig gjeld		48 470 000	48 470 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 747	123 500
A konto til avregning		11 250	5 250
Annen kortsiktig gjeld		19 540	22 589
Sum kortsiktig gjeld		91 537	151 339
Sum gjeld		48 561 537	48 621 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 900 459	50 722 735
Pantstillelser	10	48 470 000	48 470 000
Sted:_____	Dato:_____		

Rolf Arne Pettersen
Styreleder

Kim Remi Andersen
Styremedlem

Per Espen Kjølsseth
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³våre forbigende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvikning framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Må lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner Elbillading, og eier betaler kun for eget forbruk. Leverandør av strøm til borettslaget er Norges energi. Avlesning foregår via Easycharge, hvor styret besitter en app. Innbetalt på konto fra eiere er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen i A-konto til avregning. Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 053 468	1 053 468
3618 Leietillegg strøm	0	6 303
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 712 417	1 088 422
Sum	2 765 885	2 148 193

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
Sum	28 525	28 525

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur elbil-ladere	Innglasset utestue
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 610 000	8 000 000	77 562	0
på retts tilgang :	0	0	0	139 999
på retts avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 610 000	8 000 000	77 562	139 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 610 000	8 000 000	77 562	139 999
Anskaffelsesår :	2009	2008	2021	2023
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 28 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr 116, b.nr 14 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 3002,6 kvm. Borettslaget eiendommen er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP1128781.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	15 000
6340 Heisalarm	0	1 469
6360 Fasadevask	57 875	4 620
6361 Fast renhold	21 688	23 875
6391 Strømking/strøying/feiling	25 750	3 056
6392 Containerleie/tømming	5 063	0
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	4 257	539
Sum	114 632	48 559

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	6 776	399
6540 Inventar	0	9 621
6551 Nøkler, P-ser, navnskilt, postkasser o.l.	6 586	0
6552 Driftsmateriell	1 916	0
Sum	15 278	10 020

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	5 179	6 142
6603 Vedlikehold elektro	59 168	34 717
6611 Vedlikehold heiser	47 917	38 097
6613 Vedlikehold grunnanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 169
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	18 078
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	15 617	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 825	0
6648 Vedlikehold dører og porter	15 415	33 320
Sum	145 121	142 524

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	140 000	0	140 000
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	1 961 396	237 527	2 198 923
Sum opptjent egenkapital	1 961 396	237 527	2 198 923
Sum egenkapital	2 101 396	237 527	2 338 923

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Form ³ l:	Refinansiering
L ³ nenummer:	62728229719
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2014
Rentesats:	5,65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2049
Opprinnelig ³ nebeln ³ :	36 150 000
L ³ nesaldo 01.01:	36 150 000
Avdrag i perioden:	1 200 000
L ³ nesaldo 31.12:	34 950 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	31 759 326
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	1 200 000
Sum pantegjeld for ³ n:	36 150 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 62728229719	16	1 350 000	21 600 000
	10	1 200 000	12 000 000
	1	800 000	800 000
	1	550 000	550 000
Forventet m ³ nedlig η kning av fellesutgifter ved fjrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. η kning
L ³ n 62728229719 har fjrste avdrag 30.09.2024 med kr 155 723	16	1 350 000	2 005
	10	1 200 000	1 782
	1	800 000	1 188
	1	550 000	817

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodel η sningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og s³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedk η tering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfjrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfjrt langsiktig gjeld	36 150 000
Innskuddskapital	12 320 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	48 470 000
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	48 827 561

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

Resultat og balanse med noter for Vesthouse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vesthouse Borettslag

Styreleder	Rolf Arne Pettersen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Kim Remi Andersen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Per Espen Kjølseth (sign.)	19.03.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vesthouse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vesthouse Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: C7LJL-N5MH6-FQOGL-0Y8ZK-WIFBI-GSXXE

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-03-21 15:53:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C7LJL-N5MH6-FQOGL-0Y8ZK-WIFBI-GSXXE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Vesthouse Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rolf Arne Pettersen
Styremedlem, Per Espen Kjølseth
Styremedlem, Kim Remi Andersen
Varamedlem, Arild T Bredesen

Styret i Vesthouse Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vesthouse Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vesthouse Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 893108602
Vesthouse Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vesthouse Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1128781. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Vesthouse Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Det er blitt utført kontroll på brannvarsling og brannslukkere.
- Det er utført kontroll på det elektriske anlegget.
- Merking av nødutganger kontrollert.

Styrets arbeid

Det er i 2023 oppført pergola på felles tak terrasse. Styret har søkt og fått tilskudd av Usbl miljøfond til dette formålet. Styret har også jobbet med tiltak for og bedre bomiljøet framover. Det jobbes med tiltak for etablering av solseller på taket. Det er søkt om tilskudd til dette som er innvilget. Styret har jobbet med drift og vedlikehold og økonomien rundt dette for og holde fellesutgiftene nede. Det er forhandlet lavere rente med banken av Styret . Styret er opptatt av og jobber mest mulig papirløst og ivareta verdiene på bygningsmassen til andelseierne. styret har også sett på oppgradering av port tlf. Det er også sett på reglene for utleie og disse er skjerpet inn. Dette med tanke på bomiljøet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Husordensregler Vesthouse borettslag

Revidert av styret den 09.09.2024

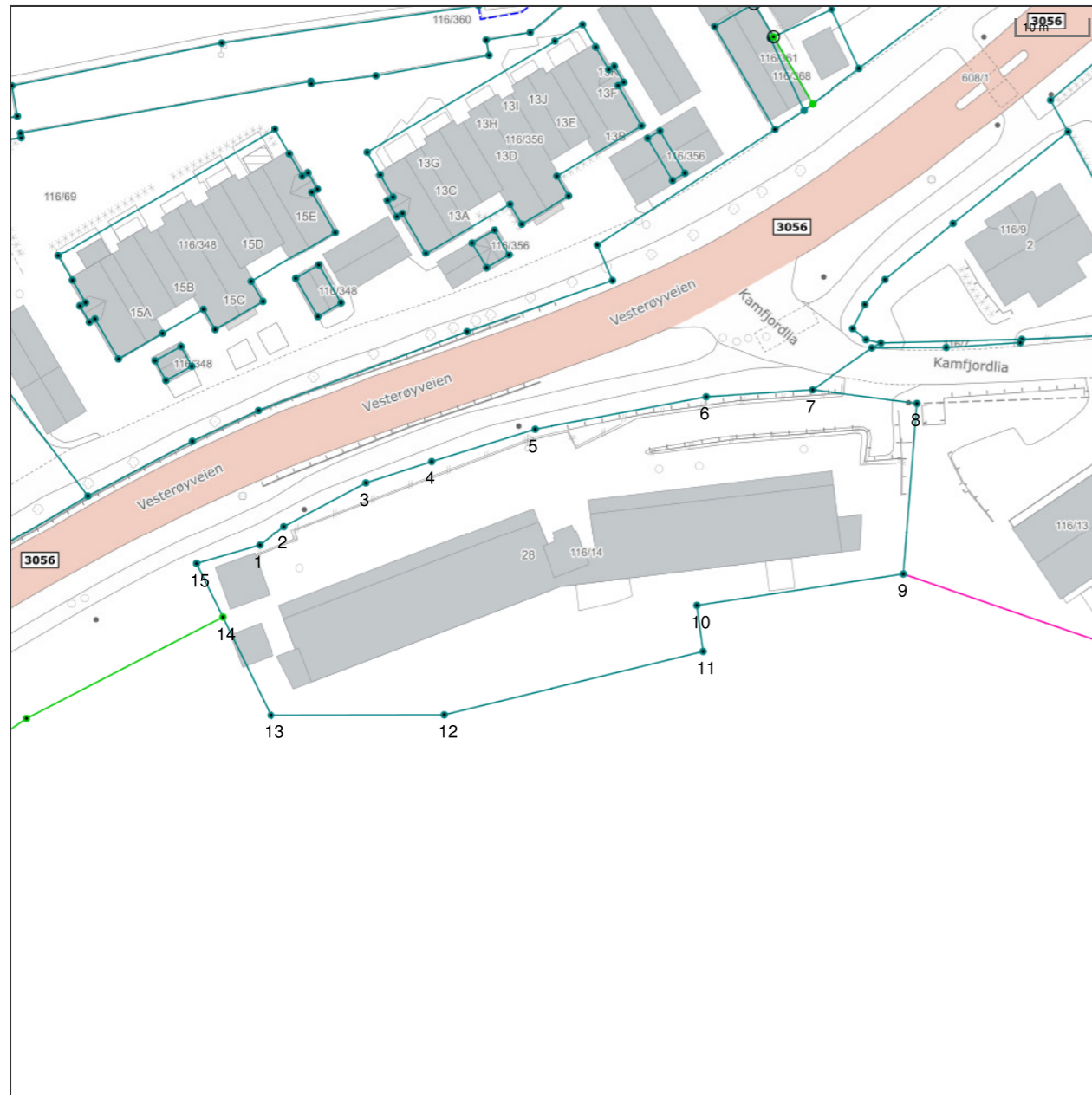
1. Beboerne plikter og rette seg etter lagets ordensregler, samt andre forordninger og vedtak som er lovlig besluttet av borettslagets styre eller generalforsamling. For øvrig vises det til gjeldene regler i borettslagets vedtekter, jfr. Borettslagsloven og Vesthouse sine egne utleieregler.
2. Klager og eventuelle forslag som angår drift, rette til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlige.
3. Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hvor det angår støy. De må være ro i borettslaget etter kl. 23.00. Dersom dette ønskes fravikes, må naboer varsles i god tid, med kopi til styret. Styret kan skriftlig melde tilbake med krav om at varselet ikke godtas. (Henviser ellers til HMS regler for borettslaget)
4. Grilling på veranda må kun skje med gass eller elektrisk grill. Engangsgrill, trekull og bålpanne er forbudt. Vi oppfordrer til å bruke fellesgrillene på takterrasse
5. Parkering i carport på respektive plasser må en vise hensyn til sidemann, slik at alle får plass til å komme inn/ut av kjøretøyet. Carport er kun forbeholdt personbiler. Gjester er forbeholdt gjesteparkering.
6. Montering av markise, levegg, antenner, blomsterkasser og innretninger som skrur fast i vegg, må avklares og godkjennes av styret i forkant. Blomsterkasser skal henge på innsiden av veranda, v sikkerhetsmessige grunner.
7. Lys i trappehus og utvendig belysning skal være tent om natten.
8. Alle ytterdører skal være låst hele døgnet. Beboere må være beviste på hvem man deler kode med på hoveddør/entre. Styret kan ved forvarsel bytte kode på dører, med hensikt til forebyggende sikkerhetstiltak.
9. Skader på bygningsmasse som forvoldes av beboerne/besøkende på borettslagets eiendom, bekostes utbedret av skadevolderen. Skader skal meldes fortløpende til styret.
10. Tørring av tøy på terrasser, bør ikke være til sjenanse for andre.
11. Sykler o.l. settes på anvist fellesplass ute, eller i egen bod/carport. Det er forbudt med sykler, sparkesykler o.l. inne i ganger og på fellesarealer.
12. Dyrehold skal ikke være til særlig sjenanse for andre beboere. Ved særlig sjenanse kan styret gi forbud ved enkelt tilfelle.
13. Det vil bli organisert dugnad i borettslaget, når styret finner dette nødvendig. Det skal ikke utføres arbeid eller egen satt dugnad av beboerne uten skriftlig samtykke i

forkant mellom beboer og styret. (unntak: Gjelder ikke enkel snømåking/strøing eller rydding på fellesarealer.)

14. Pergola må bookes i Bonabo. Ved benyttelse av takterrasse/pergola, skal disse forlates ryddige etter bruk. Utenom takterrasse, er det ikke lov å ferdes på andre del av tak mot nord, uten samtykke fra styret.
15. Interiørgruppen er ansvarlig for dekor og møblering av fellesarealene, i tillegg til juledekorering. (Ønsker kan innmeldes interiørgruppen)
16. Spørsmål og info som angår borettslaget generelt, skal kun rettes til styret.
17. Andelseiere har bruksrett på sine respektive terrasser. Andelseierne har selv ansvar å vedlikeholde terrassen og holde den ryddig. Herunder rengjøring og maling. (Gjelder også andelseiere som har terrasse på baksiden av bygget) Vedlikehold som ikke blir utført, kan på forvarsel medføre innleie av eksternt firma. Andelseier kan da bli fakturert for arbeidet. Styret holder maling, som har egen fargekode.
18. Renovasjon: Beboere må bidra i felleskap for å holde søppelrom ryddig, det er ikke lov å plassere private møbler, gjenstander o.l til oppbevaring på søppelrom. Ved tomme plastposer for avfall: Alle må bidra med å knyte på en vanlig plastpose på stativet for plastavfall, eller på matavfallsbeholder slik at man får en ny rull ved neste tømming. Dersom det er helt tomt for poser, ta kontakt med Miljø og plan, så gir disse videre beskjed til renovatørene.

Riktig sortering: Les mer om hva som kan legges i de forskjellige beholderne på sorteringsguiden til sortere.no og se deres sorteringsplakat.

Eiendomskart for eiendom 3907 - 116/14//




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.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 002,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6554689,43	Øst	571000,53
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6554692,69	570973,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,25
2	6554695,44	570977,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37
3	6554701,77	570988,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,02
4	6554704,92	570997,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69
5	6554709,71	571012,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,17
6	6554714,69	571036,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,48
7	6554715,95	571050,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,94
8	6554714,31	571065,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,81
9	6554690,32	571064,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,03
10	6554685,39	571035,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,35
11	6554678,97	571036,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,50
12	6554669,44	571000,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,41
13	6554668,92	570975,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,33
14	6554682,526	570968,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,31
15	6554689,95	570964,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,35

	Sandefjord kommune	
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord	
	Telefon: 33 41 60 00	
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no	
Dato: 18.02.2025		

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	116	Bnr:	14	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

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

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

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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

Vedtekter

For Vesthouse Borettslag med organisasjonsnummer 893 108 602 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.09.08. Sist endret 30.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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 kronerfemtusen 00/100.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

(8) Andelseieren som eier varmpumpe er ansvarlig for all ordinær vedlikehold/utskifting og service av varmpumpen. Andelseieren er erstatningsansvarlig for skader på eiendommen som direkte eller indirekte skyldes varmpumpens installasjon, vedlikehold eller bruk. Andelseier plikter umiddelbart melde fra til borettslaget om eventuelle skader og dekke kostanden for utbedring. Dersom det oppstår skade på varmpumpen som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren som eier varmpumpen dekke egenandelen i henhold til forsikringsvilkårene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

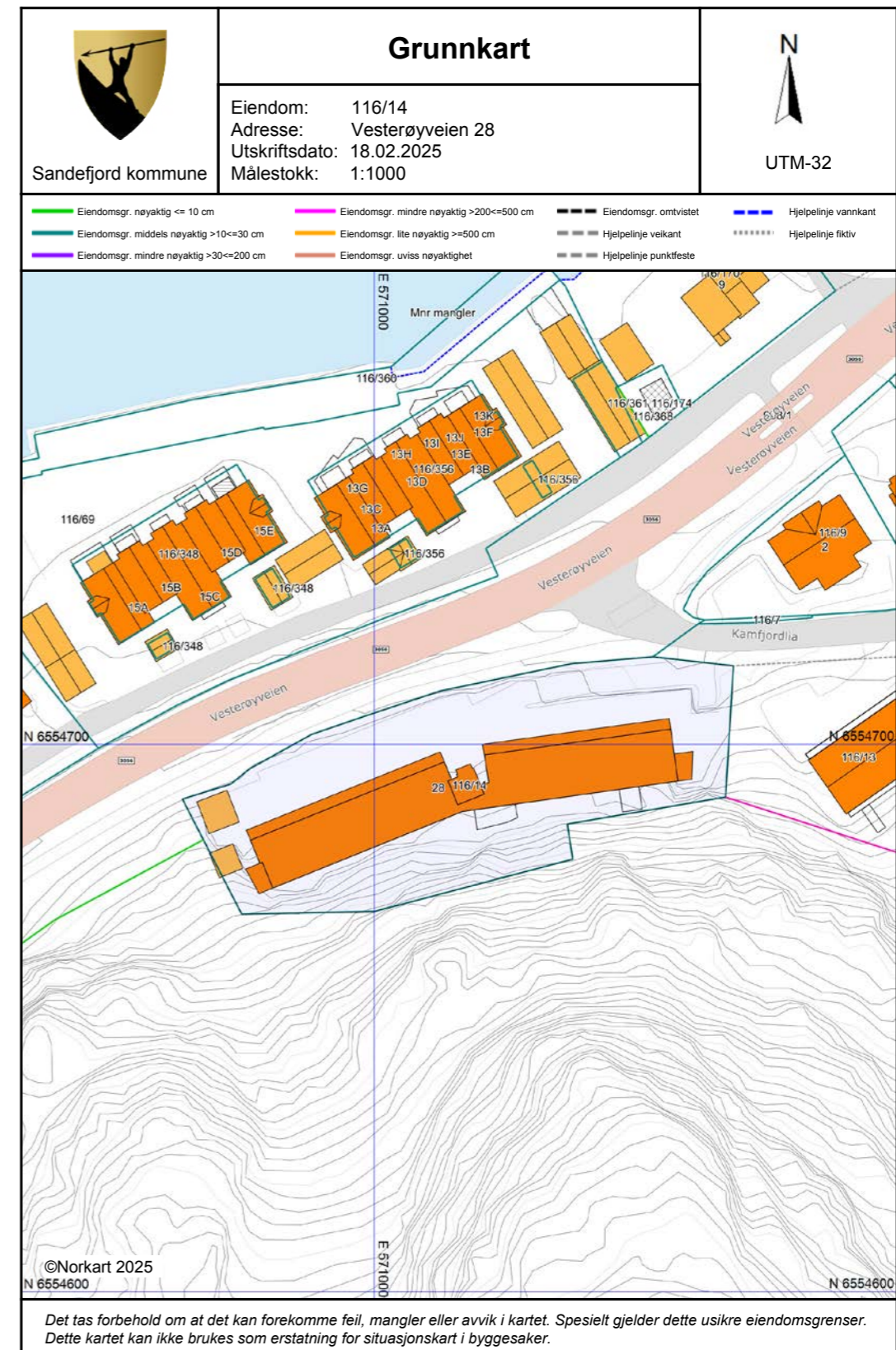
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

20220015 Hvalfangstmonumentet via Kamfjordkilen til krysset Framnesveien/Vesterøyveien
(Plan for rekreasjon og tilgjengelighet – Felt E)

Ca. 50 meter nord for den aktuelle eiendommen ligger lanen for Felt E, som er en del av plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden (PLART). Det jobbes med muligheten for å fremføre en løsning for gående langs sjøen gjennom området, og det vil være fokus på tilgjengelighet og fremkommelighet for allmennheten langs sjøen og tilrettelegging i friområder langs sjø. Det vil i hovedsak være eiendommene med strandlinje/nærmest sjø som eventuelt kan bli berørt av dette arbeidet.





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

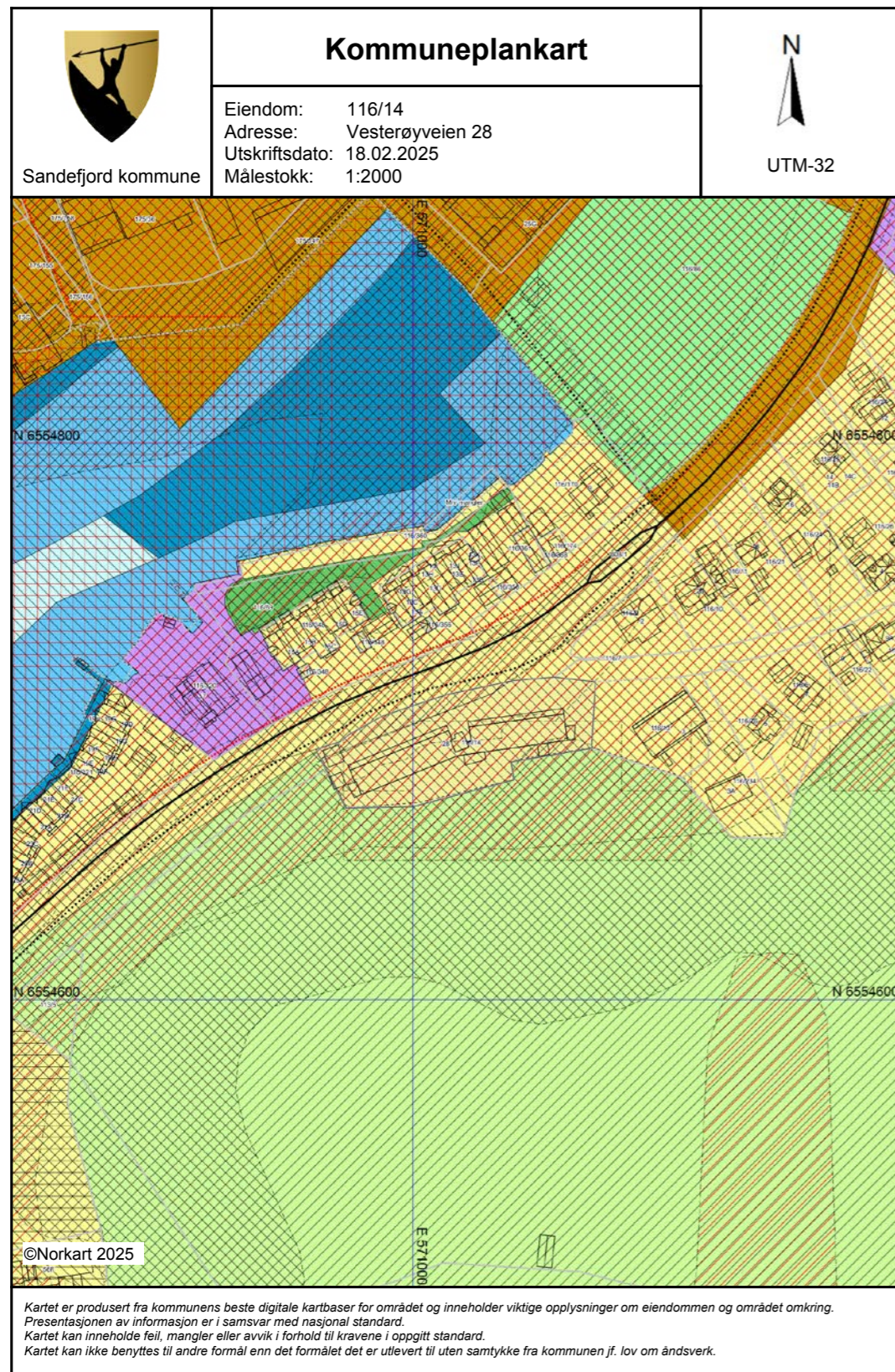
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 510 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	3 003 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	3 002 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Delareal	1 492 m ²	
KPHensynsonenavn	H210	
KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
Delareal	3 003 m ²	
BestemmelseOmrådenavn	Fortetningsone	
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Delareal	486 m ²	
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
KPHensynsonenavn	H530	
Delareal	2 889 m ²	
KPHensynsonenavn	H390	
KPFare	Annen fare	
Delareal	2 599 m ²	
BestemmelseOmrådenavn	#F4	
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20050003	
Navn	Vesterøyveien Framnesveien strekningen Kilen Langestrandveien syd	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.02.2008	
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/20050003.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/20050003_best.pdf	
Delarealer	Delareal	15 m ²
	Formål	Annen veigrunn
Id	19810001	
Navn	Kamfjord-/Kilen-ryssset-Framnes	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.01.1981	
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19810001.pdf	
Delarealer	Delareal	826 m ²
	Formål	Kjørevei



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vesterøyveien 28
3235 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre