



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Jarleveien 33C. Hjørneleilighet, 3221 SANDEFJORD

Lekker leilighet med meget pen standard, 2 soverom, flotte utearealer og rikelig med sol. Parkering og el-lader

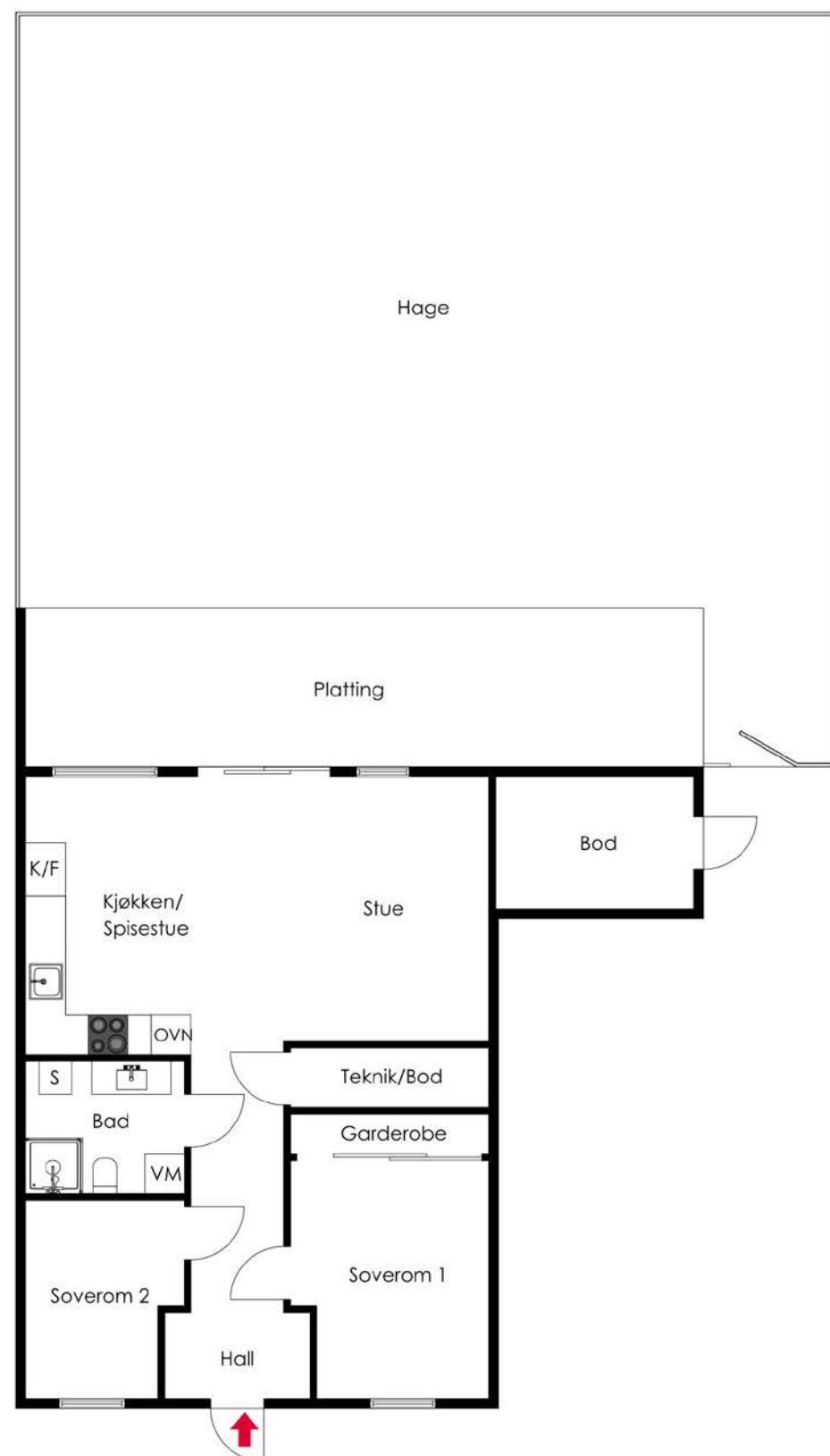
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Produced by DIAKRIT



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Bruktbolig / Partner

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 4 061 240,-
Felleskostn.: Kr 12 041,-
Selger: Svein Østen Solvik
Mona Birgitte Wallin Solvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total: 69/74 m²
Tomtstr.: 1217 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 114
Andelsnr.: 3

Oppdragsnr.: 1311240038

Lekker leilighet med meget pen standard, 2 soverom, flotte utearealer

Velkommen til Jarleveien!

Her finner du en lekker leilighet på bakkeplan med en tilhørende hage, ideell for deg som ønsker å luften hunden din i nære omgivelser. Leiligheten er svært praktisk og har en gjennomført og smakfull innredning med nøye utvalgte farger og materialer.

Kjøkkenet er nydelig og romslig, med god plass til både matlaging og et spisebord. Leiligheten har to fine soverom, et lekkert bad, en praktisk innvendig bod, og en utebod for ekstra lagringsplass. Elbillader følger med parkeringsplassen rett utenfor døren, noe som gjør det enkelt for elbil-eiere.

Den solrike uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på sommerstid, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Velkommen til en komfortabel og stilfull leilighet som byr på praktiske løsninger.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	60
Energiattest	64
Forbrukerinformasjon	113
Budskjema	114



Fra entreen kommer du inn i lys stue med store vindusflater og skyvedør ut til terrasse og hage

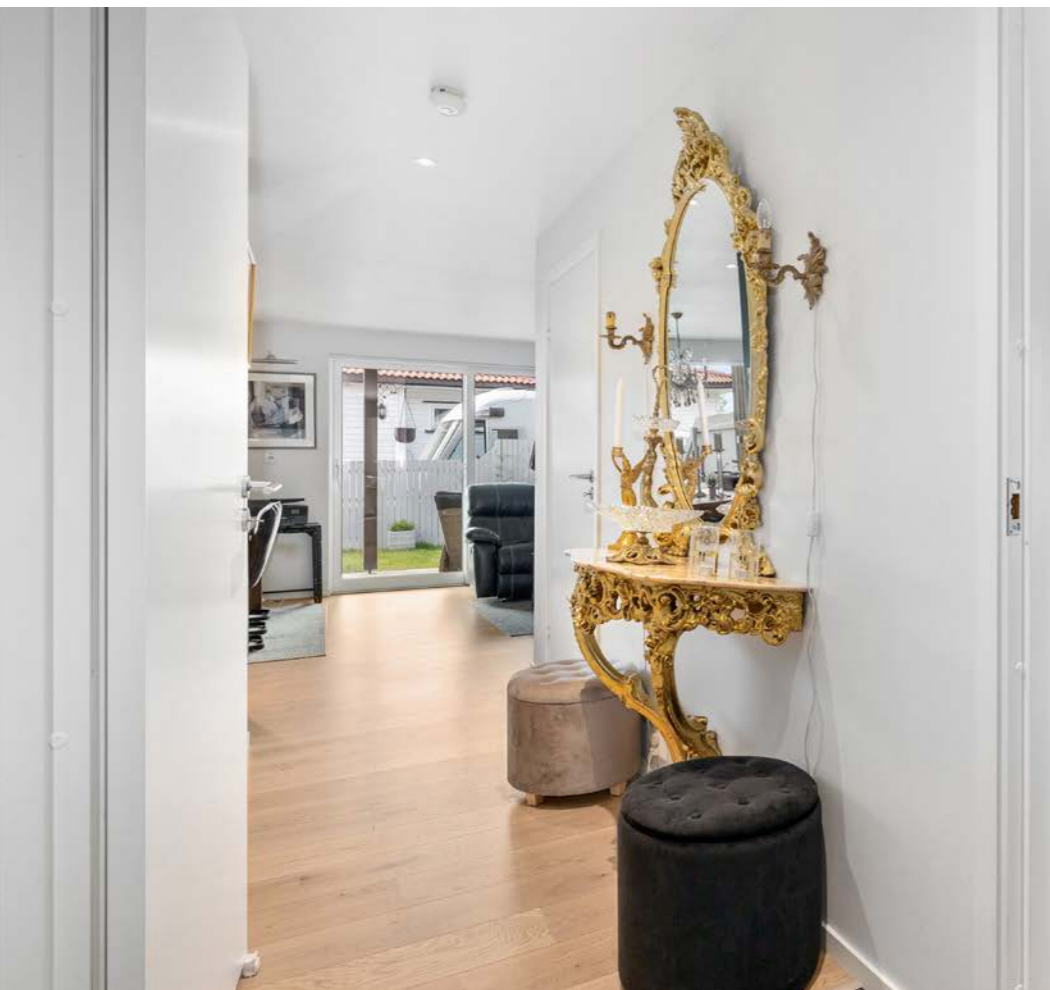


Stue og kjøkken er i åpen løsning.



Fra entreen har du inngang til de 2 soverommene.

På hovedsoverommet har du stor skyvedørs garderobe







Fra stuen har du utgang til terrasse og hage.





Leiligheten har en fin beliggenhet i 1.etasje.

Det er utvendig bod, biloppstillingsplass med el-billader og direkte adkomst til hagen.



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: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom,

bod

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hagen som er inngjerdet er til bruk for denne enheten. Det er også bod med inngang fra siden på fellesarealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1217 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Det er avtalt bruk av hage som brukes av denne enheten.

Eiendomsgrenser er på vedlagt grunnkart markert som "middels nøyaktig".

Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og tomteareal.

Beliggenhet

Jarleveien 33C. Leiligheten har en sentral og solrik beliggenhet øverst i Moveien ved Haukerød i Sandefjord. Her har du tilgang til alle nødvendige fasiliteter i umiddelbar nærhet. Haukerød

barneskole ligger like ved, og Rema 1000 dagligvarebutikk, som også holder åpent på søndager, er lett tilgjengelig. I tillegg finner du en bensinstasjon og flere fastfood-restauranter i nærheten, som gjør hverdagen enklere.

For de sportsinteresserte er Runar idrettsanlegg og Wang Ung mindre enn en kilometer fra leiligheten. Runar idrettsanlegg tilbyr en stor hall, utendørs fotballbaner og et flott langrennsanlegg om vinteren. Den populære akebakken, som er et yndet sted for barnefamilier i Sandefjord, er også lett tilgjengelig.

Rett utenfor døren finner du en bussholdeplass med forbindelser til Sandefjord sentrum og andre praktiske destinasjoner i området. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Velkommen til en leilighet som ligger midt i smørøyet for deg som ønsker en enkel og komfortabel tilværelse med alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

Fra Sandefjord sentrum. Kjør opp Moveien, nesten helt til Haukerød, innkjøring fra Jarleveien.

Bebyggelsen

Området byr på et variert utvalg av boliger, som spenner fra moderne leiligheter til romslige eneboliger. Her finner du noe for enhver smak og livsstil, enten du er på jakt etter en kompakt leilighet eller en stor familiebolig. Dette mangfoldet gir området en unik karakter og en levende atmosfære.

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet finnes det flere barnehager, som gjør det enkelt for småbarnsfamilier. Når det gjelder skoler, har du et godt utvalg: Haukerød barneskole, Bugården ungdomsskole, og Sandefjord videregående skole ligger alle i nærheten. I tillegg ligger Wang Ung i kort avstand, som tilbyr gode sportslige og akademiske muligheter for ungdom.

Skolekrets

Haukerød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med bussforbindelse rett utenfor døren, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i området. Torp Sandefjord lufthavn er lett tilgjengelig for de som reiser ofte, og Sandefjord togstasjon gir gode forbindelser til både lokale og nasjonale destinasjoner.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk selveierleilighet beliggende på Haukerød. Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan. Til leiligheten er det en 5 m² utvendig bod. 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 to etasjers leilighetsbygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingeverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Bygget har saltak av prefabrikerte takstoler med plater som taktekking.

Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør og heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 25 m² terrasse. 19 m² av terrassen er overbygget.

Terrassen har beiset terrassegulv.

Innvendig:

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Slette malte flater

Tak: Slette malte flater.

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i betong.

Leiligheten er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Det er antas at leiligheten er bygget med radonsperre etter forskriftens krav.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

Våtrom:

Bad/wc med tilkomst fra gang.

På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål komposit oppvaskkum.
Mekanisk ventilator i koketopp, frittstående kjøleskap og integrert komfyr og platetopp.
Det er komfyrvakt over platetopp.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Innvendig bod er ikke påtegnet plantegningene.
Dette antas å ikke ha noen praktisk betydning.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 24.05.2024 av Thorbjørn Andersen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Zaptec ladeboks for el-bil.
Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

Bakkeplan: Vindfang, 2 soverom, bad, teknisk rom, stue og kjøkken.

Utvendig: bod og parkeringsplass.

Romfordeling P-rom:
Stue/kjøkken 31 m²
Gang 7,9 m²
Bad 4,7 m²
Soverom 8,2 m²
Soverom 12 m²

Utvendig bod 5 m²
Til leiligheten er det en utvendig bod i felles bodanlegg. (bra-e)

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 24.05.2024 av Thorbjørn Andersen.

Standard

Boligen har en moderne og stilfull standard, med slette vegger, elegant tregulv, og spotbelysning som skaper en behagelig atmosfære. Både bad og kjøkken er særdeles lekre og funksjonelle, med høy kvalitet på materialer og utførelse. Bygget i 2021, viser boligen minimalt med bruksslitasje, noe som gir følelsen av å flytte inn i en helt ny leilighet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:
Innvendig > Radon:
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > Leilighet 1. etg. > Bad > Overflater Gulv:
Det er avvik:

Hovedgulv er tilnærmet flatt. Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Ved flatt hovedgulv må det være minimum 15mm oppkant ved dørterskel.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Våtrommet fungerer med avviket, men tilfredstiller ikke kravet i byggeforskriften TEK-17.

Kjøkken > Leilighet 1. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken følger med:
Ovn i høyskap med mange funksjoner
Platetopp med induksjon
Oppvaskmaskin.

Kjøleskap og fryser i boden medfølger ikke.

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

Moderniseringer og påkostninger

Alt er nytt i 2021

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Sandefjord Bredbånd for Internett. Grunnpakke Internett er inkludert i felleskostnader.
Evt. oppgradering av tjeneste og kanalpakke belastes andelseier.

Parkering

Alle andelene har hver sin tildelte parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3753109

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren varme i gulv.

Energikarakter

C

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 2 100 000

Info kommunale avgifter

Fellesregning sendes borettslaget i 5 terminer. Det betales kommunale avgifter som vann, avløp, renovasjon og feiing.

Formuesverdi primær

Kr 925 377

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 516 433

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm, innboforsikring, felleskostnader. Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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

Herav:

Felleskostnader drift

Renter felles lån

Tilleggsytelse: Fiberaksess

Felleskostnader ble sist regulert med virkning fra 1.mai 2024.

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12041

Andel Fellesgjeld

Kr 1 950 000

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Moveien 112 Borettslag

Organisasjonsnummer

928022544

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Moveien 112 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.

Moveien 112 Borettslag org.nr. 928022544 består av 5 andelsboliger.

Styreleder er Mona B. Wallin Solvik

Revisor er KPMG.

Styrets arbeid 2022:

- Styret har kjøpt inn søppelhus, gravd ut og gruset for oppsett av dette.

- Arrangert dugnad.

- Styret har kjøpt inn gress-, kant og hekke klipper til felles bruk, og satt opp ansvarsliste for klipping av gresset sommeren 2022.

Styret har kjøpt inn og satt opp brøytepinne i vinter.

- Styret har skrevet mail til naboen på oversiden, ang endring av deres avløpsrør, slik at ikke vannet deres renner ned på vår parkeringsplass, og inn i garasjene. Har ikke fått noen reaksjon på dette.

Styrets planer for 2023:

- Styret vil igjen ta kontakt med naboene, og be dem legge om nedfallsrør.

- Styret har vedtatt at vi kjøper inn en låsbar redskapsbod, hvor vi kan ha gressklipper mm tilgjengelig for alle. Bodene vil mest sannsynlig bli plassert ved hekken ut mot Jarleveien.

- Dugnad, male søppelhuset i løpet av våren 2023.

- Det vil bli satt opp ny liste over klipping av gresset på fellesarealet.

- Kjøpe inn en solid plast-dunk med lokk der vi kan fylle grusen som er på gårdsplassen nå. Dette kan vi ha til neste vinter, slik at vi kan strø selv ved behov.

- Koste gårdsplassen på dugnad. Ta vare på grusen og fylle plast-dunken.

Saker fra generalforsamling 2023:

- Styret ser behov for innkjøp av en redskapsbod til gressklipper m.m. av borettslagets disponible midler (se vedlagt beskrivelse). Antatt bodkostnad er ca kr 3 500,-. Eventuell planering under boden i form av grusing eller hellelegging må også dekkes av disponible midler.

Boden settes opp på dugnad på fellesarealet ved leilighet A mot hekken til naboen vår i det store hvite huset midt imot borettslagets leiligheter.

Styret vil vurdere økonomien fortløpende, og avgjøre når det er fornuftig å utføre ønsket tiltak.

Vedtatt: Styret får myndighet til å bruke disponible midler til innkjøp av redskapsbod samt dekke eventuelle planeringskostnader når det er økonomisk tilrådelig.

Arbeidet utføres på dugnad, og boden settes opp på fellesarealet ved leilighet A mot hekken til naboen midt imot.

Styrets arbeid 2023:

- Styret har hatt mye arbeid med oppfølging av ferdigstillelse av borettslaget, med utallige møter, mailer og telefoner med Mesterbygg, Sør Maskin, og utbygger. De aller fleste punkter er nå ferdigstilt.

- Huset er ferdig malt.

- Nedløpsrennene er utbedret.

- Det er blitt satt inn glass i veggen mot leilighet B, slik at det tilfredsstiller kravene om god nok plass for å få inn en rullestol.

- Asfalten til P-plassen tilhørende leilighet A er utbedret.

- Plenen til leilighet C er utbedret.

- Det gjenstår bl.a. å fylle stein bak hele garasjen i skråningen. Dette er lovet ferdig av utbygger.

- Styret har kjøpt og satt opp en liten bod.

- Det gjenstår å male ferdig søppelhuset.

- Gjerdet mot Moveien ble satt opp og gjort ferdig i

2022.

- Styret har utarbeidet et omfattende HMS dokument, som vi gikk igjennom på et styremøte og beboermøte 18.1.24. Det har vært mange timers arbeid med å få laget og satt sammen HMS dokumentet. Dette dokumentet vil bli lagt ut i portalen, en kopi blir beholdt i permen til borettslaget, slik at evt nye beboere får det samme dokumentet, og må lese, undertegne, samt utfylle og levere inn endel sider.

- Styret lagde en dugnadliste i mai 2023, samt klippe liste pr uke, over hvilke leilighet som har ansvar for plenklipp i hvilke uker.

- På beboermøte kom det frem at både leilighet A og D har problemer med dugg på noen av vinduene. Leilighet A og D skriver en felles mail til Mesterbygg med kopi til styreleder, for å få utbedret dette snarest.

- Vi har fremdeles noen utfordringer med at enkelte beboere ikke respekterer søppel problematikken. Mangel på sortering, kaster søppel når dunken er full, osv. Styret har sagt i fra flere ganger, hengt opp lapp i søppelhuset, allikevel blir det ikke respektert. Flere beboere kaster søppel andre steder, fordi det er for fullt hos oss. - Styret har kommet med forslag om å sette opp et videokamera, eller lås på søppel dunkene.

Saker fra generalforsamling 2024:

Styret har behandlet en sak fra andelseier med spørsmål om parkeringsrettigheter til leilighet D og E. Disse to leilighetene hevder uavhengig av hverandre at ved kjøp av leilighet tilhører det en garasje plass og en biloppstillingsplass i gårdsplassen. I kjøpekontrakten står det som følger: "Med "andelen" menes i denne kontrakt boenheten med tilhørende garasje plass, boder, parkeringsplass

og de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i borettslaget."

Styret har behandlet saken og finner det overveiende sannsynlig at det hører med en parkeringsplass i gården for leilighet D og E også. Det godkjennes og vedtektsfestes at leilighet D og E beholder sin oppmerkede parkeringsplass i gården. Det er ingen gjesteparkeringer i gården. All parkering henvises til Jarleveien.

Vedtatt: Vedtektenes § 3-1 Boretten tillegges et punkt (7):

"Alle andelene har hver sin tildelte parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass."

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 24808674307, SpareBank 1

Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 29.04.2024: 11 838 000

Andel av saldo: 1 950 000

Første termin: 30.03.2022

Neste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2061)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer

Avdragsfritt ut 2041. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2042 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2024 utgjøre ca kr 4

438,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2022 viste et resultat på kr. 38 158,- i overskudd mot et budsjett på kr. 6 476,- i overskudd. Budsjettet for 2023 var kr. 0,- og endte med kr. 35 570,- i overskudd. Budsjettet for 2024 er kr. 19 000,- i overskudd.

Styregodkjennelse

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

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.

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.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 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.
- 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.
- 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.
- Andelseierne i 1. etasje gis eksklusiv bruksrett i rett linje ut for sin markterrasse. Andelseierne skal besørge drift og vedlikehold av den eksklusive bruksretten. Se vedlagt kart.
- Det gis anledning til å sette opp gjerde/hekk i dele mellom leilighetene. Alle andelseierne gis rett til nødvendig ferdsel mellom arealene innerst mot hekken (vest). Borettslaget/andelseierne vil ha behov for adkomst ved vedlikehold av bygningen.
- 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.

- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 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.
- 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.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 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.
- Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.
- 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.
- 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.
- 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.

Husordensregler:

- Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes

til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.

- Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hva angår støy, og det må være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 – 06.00. Dersom dette ønskes fraveket, må naboene varsles i god tid med kopi til styret. Styret kan skriftlig melde tilbake med krav om at varslet fravik ikke kan godtas.
- Uteareal skal holdes ryddige. Det skal ikke forsøples, herunder sneiper og snus på utearealet.
- Grilling på balkonger/terrasser med trekull er ikke tillatt, gass- eller elektrisk grill kan anvendes.
- Sykler, mopeder, sparkesykler o.l. settes i private boder, eventuelt på anvist fellesplass under trappa.
- Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.
- Eiendommens fellesareal skal kun benyttes av beboere eller under tilsyn av beboere som innestår for at arealet benyttes i rolig og kontrollert form samt at disse forlates i ryddig og rengjort stand. Brukerne av arealene skal ikke være beruset eller opptre på støyende eller annen sjenende måte. Etter kl. 22.00 skal det ikke være aktivitet på disse områdene uten tillatelse fra styret.
- Husholdningsavfall skal sorteres, pakkes forsvarlig inn og plasseres i riktig søppelkasse. Papp skal slås sammen for å få utnyttet plassen best mulig. Ved større mengder restavfall skal Kastet gjenvinningsstasjon benyttes. Det skal ikke settes søppel utenfor dørene.
- Alle i borettslaget har plikt til å sette seg inn i branninstruksen og vite hvordan en skal opptre hvis brannalarmen utløses.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene og vedtektene. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det vil bli organisert dugnad i borettslaget når styret finner dette hensiktsmessig.

Det er laget klippeliste for klipp av fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 114 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 3 i Moveien 112 Borettslag med orgnr. 928022544

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/41/114:

06.08.1930 - Dokumentnr: 900074 - Bestemmelse om gjerde

15.07.1931 - Dokumentnr: 990016 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:41 Bnr:115

19.07.1933 - Dokumentnr: 900052 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0706 Gnr:41 Bnr:122

07.06.1956 - Dokumentnr: 1391 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

06.02.1957 - Dokumentnr: 402 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

06.08.1930 - Dokumentnr: 900074 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:41 Bnr:30

16.09.2008 - Dokumentnr: 749072 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:41 Bnr:122

01.01.2020 - Dokumentnr: 1858846 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:41 Bnr:114

01.01.2024 - Dokumentnr: 364688 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:41 Bnr:114

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 5-mannsboligen, datert 06.05.2024.

Det foreligger innvendige, utvendige og snitt-tegninger av 5-mannsboligen, datert 09.08.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til:

- Ras- og skredfare

- Boligbebyggelse, nåværende

- Rød sone iht. T-1442 (høye støynivå)

- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan og det er ikke reguleringsplaner under arbeid i området.

Kommentar:

- I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone «ras og skredfare, kvikkleire» over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske undersøkelser før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.

- Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. til Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442). Rød sone angir et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål, deriblant bolig. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bygninger med støyfølsomme bruksformål, deriblant boliger.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

1 950 000 (Andel av fellesgjeld)

4 050 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 061 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Jarleveien 33C

Nabolaget Haukerød - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚆 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	4 min 🚶 2.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	10 min 🚶
🚆 Haukerød Linje 01, N01, 150	0 km

Skoler

Haukerød skole (1-7 kl.) 404 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 183 elever, 8 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 361 elever, 18 klasser	26 min 🚶 2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	5 min 🚶 2.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	11 min 🚶 5.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Moveien	9 min 🚶
-------------------------	---------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

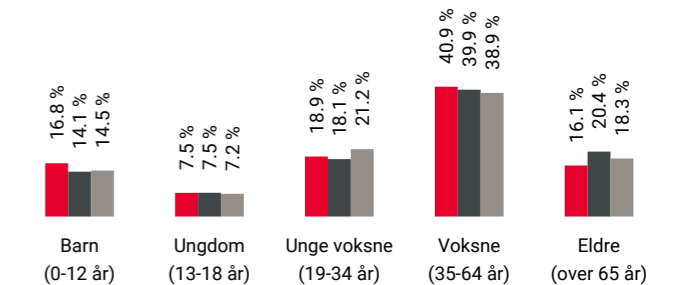
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukerød	1 127	484
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haukerød barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 🚶 0.3 km
Veslehaven barnehage (0-5 år) 103 barn	8 min 🚶 0.6 km
Svartås barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 🚶 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Haukerød Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Laskentunet PostNord	9 min 🚶 0.7 km

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket Utgifter ifm utført oppdrag. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

30.05.2024





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

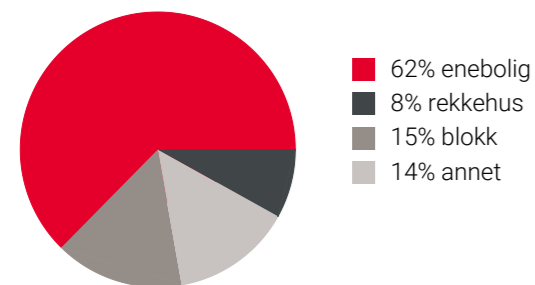
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

 Støynivået
Lite støynivå 82/100





Sport

-  Haukerød idrettspark 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.4 km
-  Runarhallen 10 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Sporty24 Sandefjord 10 min 
-  PDL Center Sandefjord 20 min 

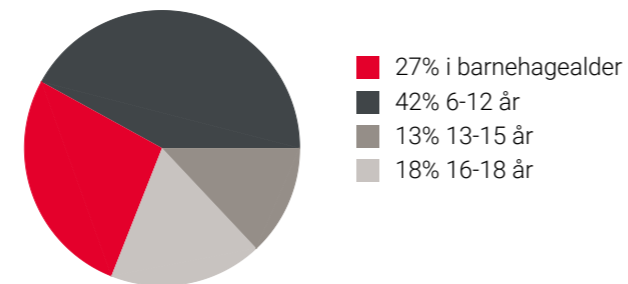
Boligmasse



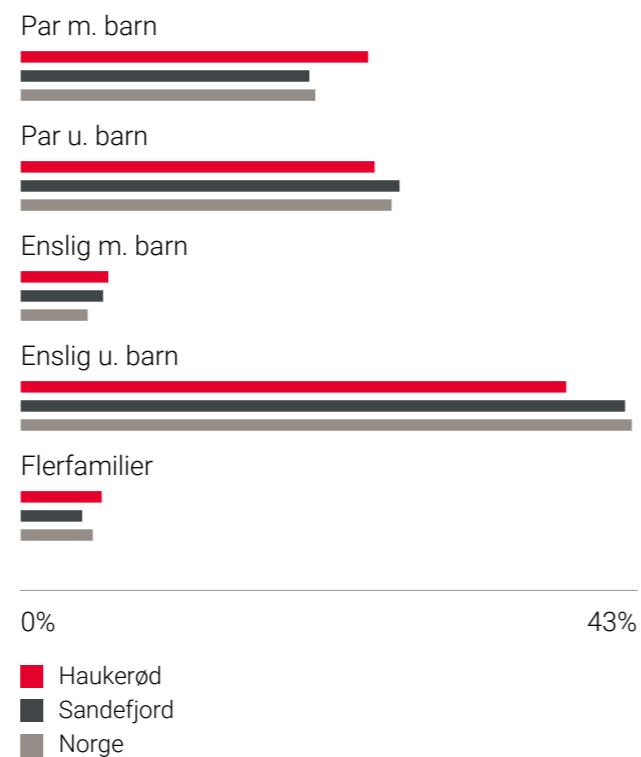
Varer/Tjenester

-  Hvaltorvet Kjøpesenter 6 min 
-  Gokstad Apotek, Pindsle 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

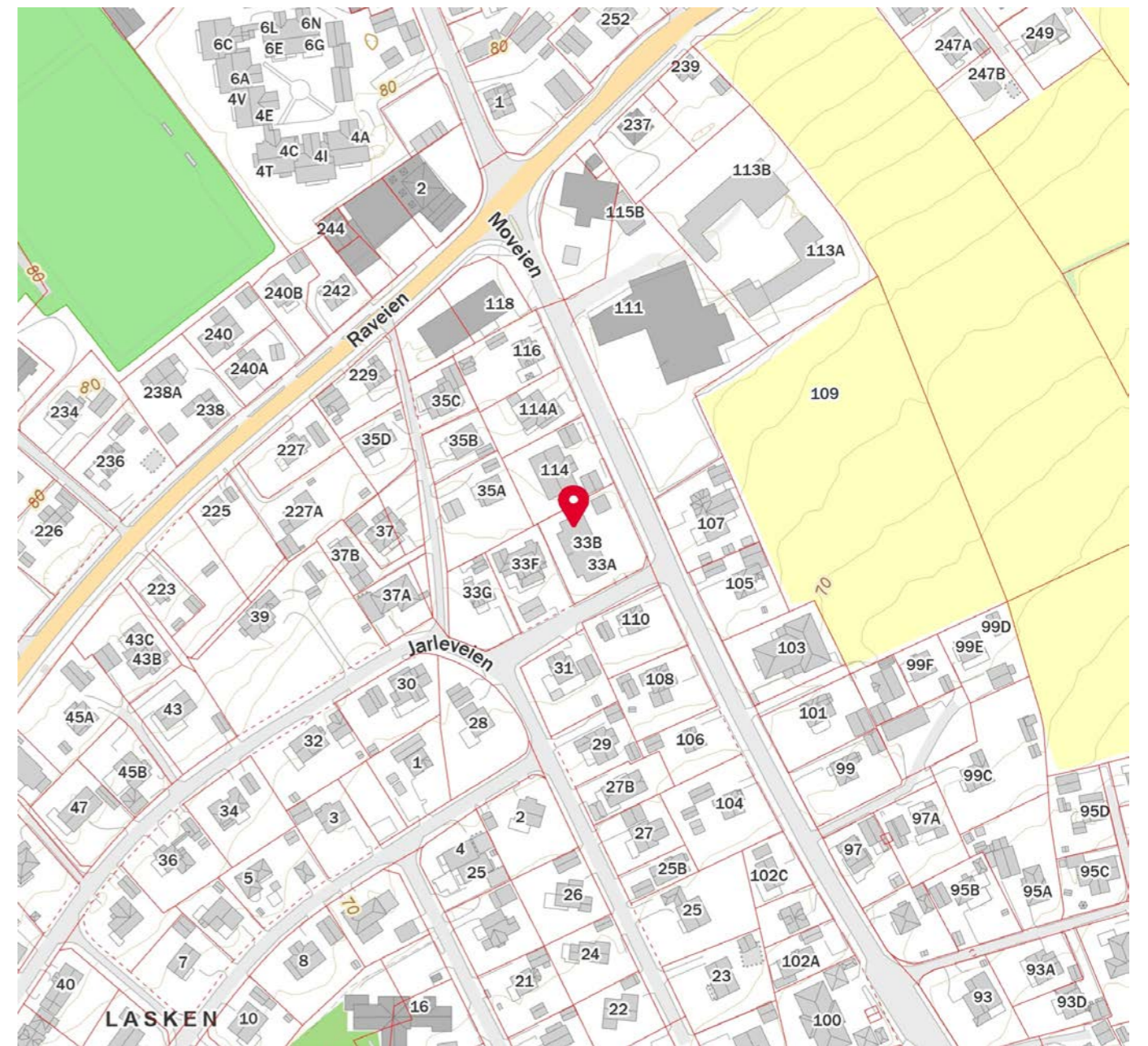
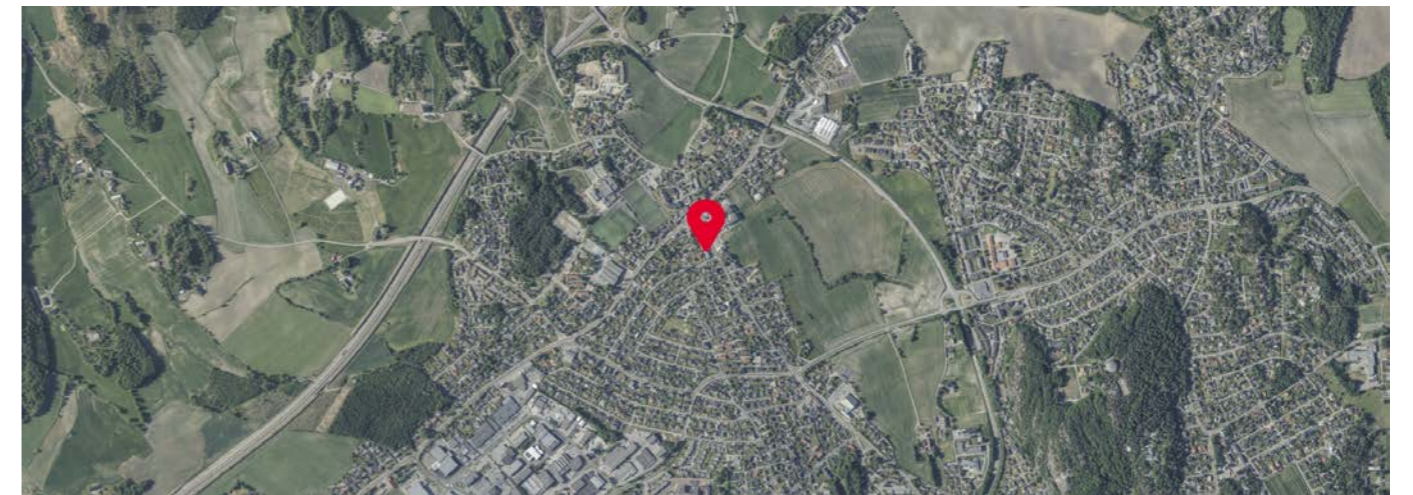


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene.

Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene.

Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige

kulturelle arrangement.

På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kjeskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



Havna og strendene

Det er til havneområdet og strendene sandefjordingene søker seg om sommeren

Nede på kaiområdet er det et yrende liv av fastboende og tilreisende hele sommeren og til godt utpå høsten. Her ligger uteservering, cafeer og restauranter på rekke og rad, med noe for enhver smak. Om du har lyst på noe kaldt å drikke, en softice eller bare en kopp kaffe med gode venner, du finner det her.

Et lite stykke ut mot Kilen ligger Brødrene Berggrens fiskehandel som har vært å finne i byen siden 1911. Da foregikk salget fra båt som lå ved kai.

Vegg i vegg ligger restauranten "Brygga 11" som drives av Geir Skeie, tidligere verdensmester i kokkekunst.

Hvis du ønsker å tilbringe late dager på en strand med picnickurv, har du nok å velge i, og de fleste kan nås med buss.

Og er du et friluftslivmenneske og liker å gå turer eller sykle, er det over 25 km merkede turløyper bare på Vesterøya, merket med "Kyststien". Ytterst på tuppen av Vesterøya ligger Folehavna Fort, et ekstysk kystfort. Her er det godt med parkeringsmuligheter og er man interessert i å fiske, finnes det mange muligheter her. Hvis du bare vil ha en liten luftetur i naturskjønne omgivelser, ligger Bugårdsparken noen minutter fra sentrum. Den er Sandefjords hovedanlegg for idrett og unik i norsk målestokk. Her er det tilrettelagt for 18 idretter, i et vakkert parkanlegg som gir gode muligheter for jogging og turgåing. Eller bare sitte på en benk ved vannet og mate endene. God sommer!





Bugårdsparken i Sandefjord

Bugårdsparken ligger i underkant av 3 km nordvest for Sandefjord sentrum og består av idrettsanlegg, parkområder og stor dam (Bugårdsdammen). Bugårdsdammen yrer av ender, svaner og fugleliv. I parken finnes det anlegg for en rekke aktiviteter som håndball, fotball, tennis, svømming, ishockey, skøyter og fiske. Det er totalt tilrettelagt for 18 idretter, i et vakkert parkanlegg som bl.a gir gode muligheter for jogging og turgåing.

Storstadion var tidligere hjemmebane for Sandefjord Fotball og er også friidrettsarena. Bugårdsparken er også et populært friluftsområde med lekeplass, akebakke, andedam, opplyste turløyper og store gressletter. På våren kan du se det årlige andeslippet, der endene finner veien til Bugårdsdammen. God parkering både ved Jotunhallen og ved innkjøringen fra øst.

Bilde er hentet fra Google. Teksten er hentet fra Sandefjord kommune sin hjemmeside og

visitvestfold.com.

Frisbeegolf Bugården

Frisbeegolfens prinsipper er enkle, man skal kaste en frisbee fra A til B og prøve å bruke så få kast som mulig. Det ligner mye på vanlig golf men man bruker frisbee i stedet for ball og kurver i stedet for hull. Etter første kast går man bort og kaster videre fra der frisbeen ligger, helt til frisbeen ligger i kurven. Man noterer antall kast og går videre til neste «hull». En bane består som oftest av 9 eller 18 hull.



Utfordringen er å kontrollere frisbeens svevekurve mot banens hindere og vanskeligheter. Banens vanskeligheter består til dels av hullets lengde og hindringer i form av trær, vann, buskas og høydeforskjeller. Når det blåser vil vinden gjøre det enda mer utfordrende og spennende.



Bilde og tekst hentet fra:
<http://sandefjordfrisbee.net/informasjon/>

Midtåsen



Stor parkliknende eiendommen med et rikt dyreliv og planteflora som er åpen for publikum hver dag. Midtåsen kan oppleves som et rekreasjonsområde med fin natur og fin utsikt.

Anders Jahres tidligere praktieendom Midtåsen eies av Sandefjord kommune og Anders Jahres Humanitære stiftelse. Villaen på den 60 mål store eiendommen Midtåsen ble bygget 1933 og ble tegnet av den kjente arkitekten Arnstein Arneberg.

Eiendommens unike park med skulpturer og fantastisk utsikt over Sandefjordsfjorden er vel verdt et besøk. På Midtåsen ligger en egen paviljong og skulpturpark hvor 16 av kunstneren Knut Steens verker er samlet. Knut Steens skulpturer i samspill med naturens panorama, glass og betong innbyr til en spesiell kunstopplevelse.

Info hentet fra visitnorway.no



10 toppturer i Sandefjord

10-toppsturen starter ved Sandefjord Turistforening sitt kontor i Matrosgata 6 i sentrum og er på til sammen 24 kilometer.

Totalt går du ca. 800 høydemeter på turen. På turen vil du få fantastisk utsikt over byen, fjorden og landskapet rundt.

Varighet: Turen tar 5-6 timer pluss pauser.
Vanskelighetsgrad: Middels

De 10 toppene

Preståsen 44 m.o.h
Fjellvikåsen 91 m.o.h
Varden 105 m.o.h
Gjekstadåsen 75 m.o.h
Frebergåsen 55 m.o.h
Bygdeborgen på Unneberg 116 m.o.h
Hjertås 148 m.o.h
Mokollen 107 m.o.h
Midtås 94 m.o.h
Mølleråsen 71 m.o.h

Dersom man ikke ønsker å gå hele 10-toppsturen kan man gå 4-toppsturen. Turen er på ca. 7 km og tar 3-4 timer pluss pauser. Turen går til Mokollen, Midtåsen, Mølleråsen og Preståsen.

Kilder:
<https://www.visitvestfold.com/no/sandefjord/se-og-gjore/aktiviteter/?tlp=5561633&name=10-toppsturen-Sandefjord>

Sandefjord Golf

Sandefjord Golf tilbyr en flott og utfordrende bane. Golfbanen er en kombinert park- og skogsbane i et lett bølgende landskap. Banen er derfor lett å gå uten store stigninger og bør passe spillere i alle aldre. Det er også anlagt en stor ny Driving Range med kunstgress.



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Jarleveien 33 C, 3221 SANDEFJORD
- SANDEFJORD kommune
- # gnr. 41, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 24.05.2024 Rapportdato: 28.05.2024 Oppdragsnr.: 20641-1468 Referansenummer: CG6145

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygrådgivning, 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
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løse sære slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk selveierleilighet beliggende på Haukerød. Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan.

Til leiligheten er det en 5 m2 utvendig bod.

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: 2021

UTVENDIG

Leiligheten ligger i et to etasjers leilighetsbygg som er fundamentert med støpt plate og reist i tradisjonelle bindingeverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.

Bygget har saltak av prefabrikerte takstoler med plater som takteking.

Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør og heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 25 m2 terrasse. 19 m2 av terrassen er overbygget. Terrassen har beiset terrassegulv.

INNVEDIG

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Slette malte flater

Tak: Slette malte flater.

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i betong.

Leiligheten er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Det er antas at leiligheten er bygget med radonspærre etter forskriftens krav.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.

På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

KJØKKEN

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator i koketopp, frittstående kjøleskap og integrert komfyr og platetopp. Det er komfyrvakt over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gulv.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Oppvarming:

Det er vannbåren varme i gulv.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

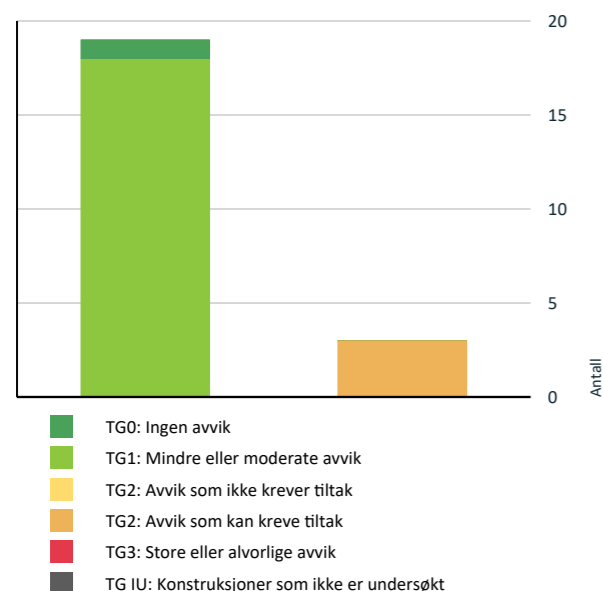
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendig bod er ikke påtegnet plantegningene. Dette antas å ikke ha noen praktisk betydning.

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 > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet 1. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > Leilighet 1. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Standard
Leiligheten holder gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Bygget er kun 3 år gammelt og fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

TG 1 Heve skyve terrassedør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 25 m2 terrasse. 19 m2 av terrassen er overbygget.
Terrassen har beiset terrassegulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og fliser.
Vegg: Slette malte flater
Tak: Slette malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i betong.

TG 2 Radon

Leiligheten er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Det er antas at leiligheten er bygget med radonsperre etter forskriftens krav.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnische med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser.
Tak: Slette malte flater

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv. Det er nedsenket gulv i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulv er tilnærmet flatt. Det er ikke oppkant ved dørterskel. Ved flatt hovedgulv må det være minimum 15mm oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men tilfredstillende ikke kravet i byggeforskriften TEK-17

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

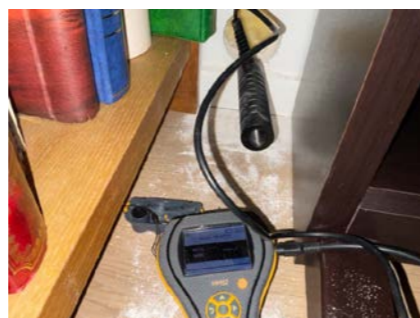
TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål komposit oppvaskkum. mekanisk ventilator i koketopp, frittstående kjøleskap og integrert komfyr og platetopp. Det er komfyrvakt over platetopp.

LEILIGHET 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator i platetopp. Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gulv.

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

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

Oppvarming:

Det er vannbåren varme i gulv.

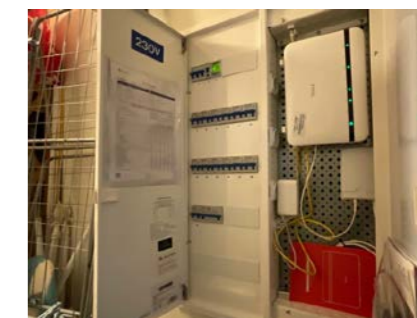
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegget er nybygget i 2021
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 røykvarsler?
Nei



Røykvarsler.

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

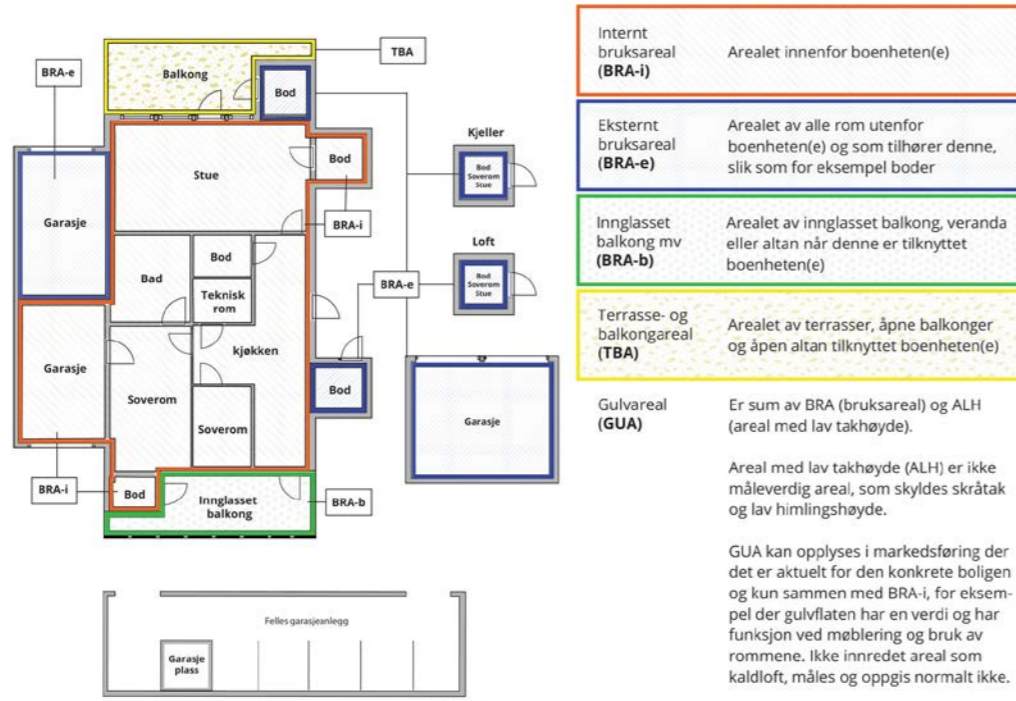
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet 1. etg.	69	5		74			74
SUM	69	5					74
SUM BRA	74						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. etg.	Stue/kjøkken, Gang, Bad, To soverom, Bod	Utvendig bod.	

Kommentar

Leiligheten har en tradisjonell planløsning over et plan.

Romfordeling:
Stue/kjøkken 31 m²
Gang 7,9 m²
Bad 4,7 m²
Soverom 8,2 m²
Soverom 12 m²
Utvendig bod 5 m²

Til leiligheten er det en utvendig bod i felles bodanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Innvendig bod er ikke påtegnet plantegningene. Dette antas å ikke ha noen praktisk betydning.

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	64	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	41	114		0	1217 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jarleveien 33 C

Hjemmelshaver

Moveien 112 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Jarleveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
19 730 000	2021



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av 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.

• Areal 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/CG6145>

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.	
1311240038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Birgitte Wallin Solvik	Svein Østen Solvik
Gateadresse	
Jarleveien 33C	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3221
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	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
21	
Antall måneder	
12	
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	
Fremtind	
Polise/avtalnr.	

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: MBWS, SØS

1

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

Initialer selger: MBWS, SØS

2

Document reference: 1311240038

Document reference: 1311240038

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

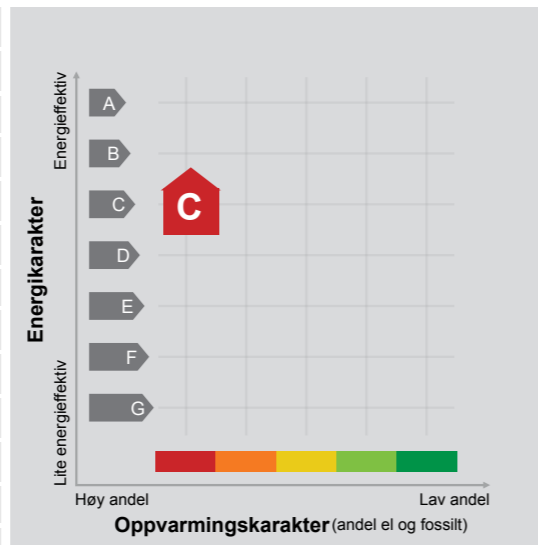
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Adresse	Jarleveien 33C
Postnummer	3221
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300784972
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	4095429b-6977-4c3a-9c56-f3b8425a0821
Dato	30.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Kf.oms.

-105-

Skjema nr. 66 I
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

Auskritt av
Vedlegg til
dok.nr. 1391/29
17/6-56
Sandar søknadsinstans

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRINGUndertegnede Johannes Andersen søker herved om til-latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenner gjennom hageveienMo veg en i Sandar ved (min) eiendom(men)¹⁾Movegen 112 41 gnr. 114 i Sandar herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens²⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8³⁾ Reparasjon av vegens faste dekke utføres av Sandarvegvesen på søkerens bekostning.Sandar, den 2. juni 1956.Johs. Andersenf. 25/3 - 03.Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den

1) Stryk det som ikke passer.

2) Plass for ytterligere vilkår.

3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående.

den

(Sakerens navn)

J-nr. 1042/56 Arkiv nr.Herr Johannes AndersenEtter Deres søknad av 23/5 1956 gir en herved tillatelse til å legge
en vannledninggjennom hageveien Mo veg en i Sandarved Moveien 112Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert
og undertegnet stand innlevert til vegtilsynsmannen i Sandar
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.For Vegsjefen i Vestfold Tönsberg, den 31/5 1956J. N. M.Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

- 99 -

Avskrift av dagbok nr. 402 1957
Vedlegg til 6-2-57
Sander sarskrivarembete
Vedlegg nr.

**Avtale om grunnrettigheter
mot vederlag.**

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn) Johannes Andersen			Født (dato og år) 25-3-1903		
Eier av (gårdsnavn) Fagervoll	G.nr. 41	Br.nr. 114	Kommune Sander		

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester				Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog	
stk.	stk.	stk.	stk.	40	m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

40 m	à kr. 0/35	= kr. 14,00
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		14,00
		I alt kr.

Summen med bokstaver **krøner fjorten 00/100** som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og grøner m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Fagervoll 11-1-1957
Sted, dato årstall.

For Telegrafverket

Johannes Andersen
Underskrift av grunneier

Underskrivaren er over 21 år.
Underskriften er skrevet i vårt nærvær.

Alf Lundeid

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget Drammen - Skien	Linjeseksjon Haukerød - Bommene
Stolpenummer	
Vederlag ellers 11-57: Skadeserstatning kr. 30,-	Regnskapsført (måned og år) Jan 57 Bilag 63

Bl. 121 a.

LOV

om

anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler

av 9. juni 1903, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å bringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan etter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, fratelles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Oppnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Twist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år etter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdsselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktsvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktsvarende benyttelse av ferdsselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellom vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftkant, hvorpå etter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnan det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnan skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnan et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgis skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterrett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesterrets sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjønner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som opnås i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket. Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnan ny tillatelse er ervervet. Likledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efter endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennomførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnan det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnan skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnan et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgis skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterrett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesterrets sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjønner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som opnås i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket. Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. De i denne lov for statens telegraf- og telefonledninger gjeldende forskrifter med undtagelse av §§ 3 og 5 kan med samtykke av Kongen eller den han dertil bemyndiger, helt eller delvis gjøres anvendelig også for anlegg på hvilke det gis konsesjon i henhold til derom gjeldende lov. Konsesjonshaverens anvendelse av bestemmelsen om ekspropriasjon i § 7 er betinget av tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement for hvert enkelt tilfelle. For så vidt ekspropriasjonsskjønn ikke er tilstevnet innen ett år efter tillatelsens datum, kan ekspropriasjonen ikke iverksettes forinnan ny tillatelse er ervervet. Likledes bortfaller adgang til ekspropriasjon, når avståelsen ikke er forlangt innen ett år efter endelig skjønn er avholdt. Ekspropriasjonen kan da først iverksettes efter nytt skjønn i henhold til ny tillatelse av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennomførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

*) Kgl. res. 21. november 1905.

Arkivverket

SAKO, Sandar sorenskriveri, Tinglysning, Grunnbøker, Tinglysning - Grunnboksark - Sandefjord: Grunnboksblader for Sandefjord kommune pr. 1991, gnr 41, bnr 114 (sladdet)

029 0706 0002797 Overført fra spl. reg. 4 side 171.

Nr. Gnr. 41 bnr. 114

Navn: "Fagervoll" under Mo

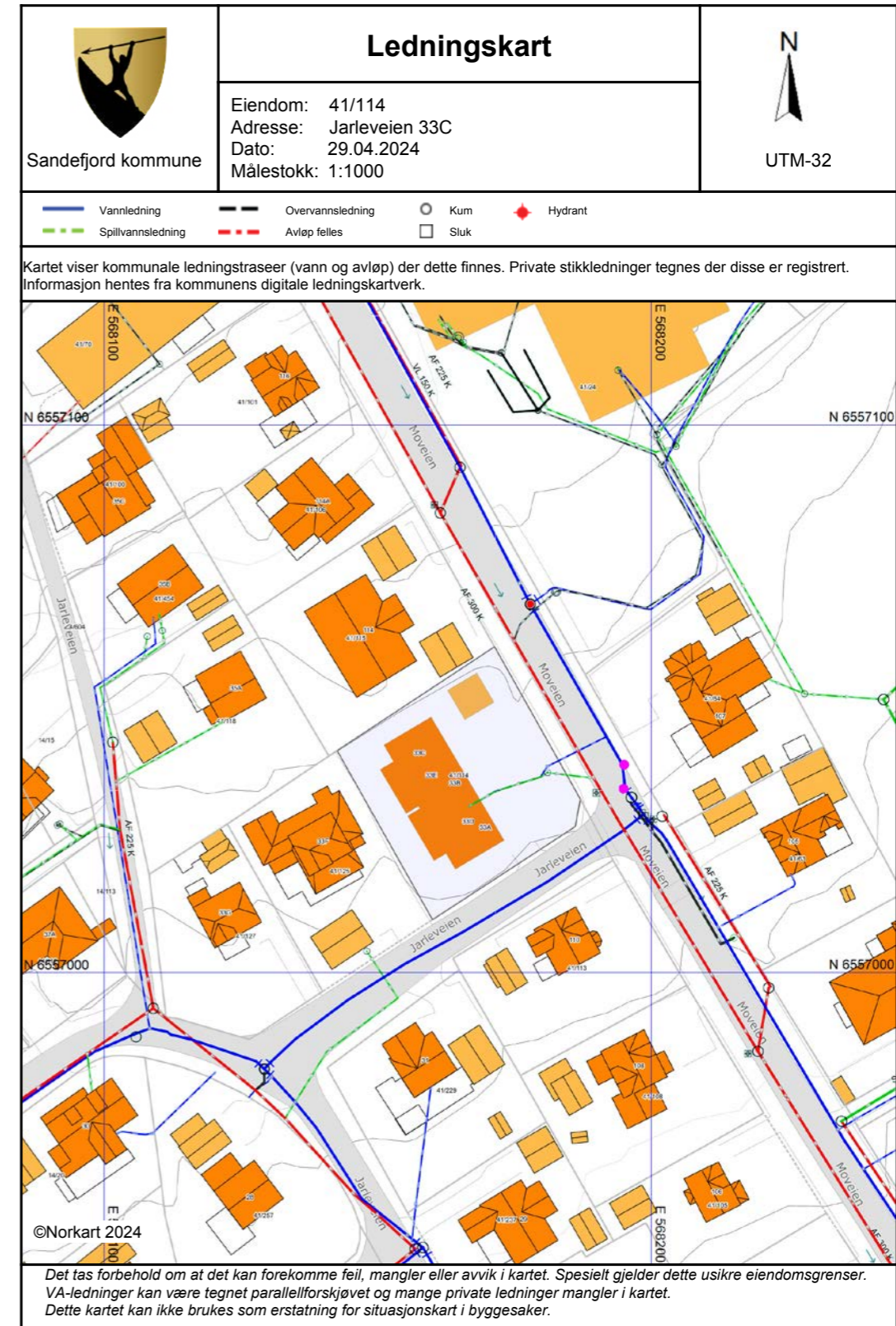
Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (by)- Skyld.	Anmerkninger
		Skjlddelingsforretning avh. 18/7, tgl. 6/8-30.	52- 281	2 gre 795 m2	
		Skjøte, dat. 13/7, tgl. 19/7-33, fra Rolf Hansen og hustru til Johannes Andersen for kr. 13.000.			
275	10/1-79	Skjøte fra Elise Andersen i uskiftet bo etter Johannes Andersen, død 27/1-78 til Anders Andersen, fnr. 26.04.32.36589, på d.e. og bnr.122 for kr.200.000,-	59-		
1517	4/3-80	Målebrev over d.e. og bnr. 122, hvoretter d.e. er stor 795 m2	A114		
2956	25.04. 1985	Uskifte - Magnhild Elinor Andersen, fnr.28.02.33 på d.e. m.fl.	A142		
4340	07.06. 1988	Skjøte til Dag Almar Hansen, fnr. 03.10.65. på d.e. og bnr. 122 for kr.810.000,-	A162		
		Hettelser	Forsendringer, uteleilser og ann.		
Overført fra reg. II B side 348 vedk. Mo gnr. 41 bnr. 30, hvorfra d.e. er utgått:					
Skjlddelingsforretning avh. 18/7, tgl. 6/8-30, hvorved er utskilt en parsell "Fagervoll" av skyld 2 gre.					
Servitus ifl. skjlddeling tgl. 6/8-30: Tomten skal innhegnes.					
Servitus ifl. skjøte tgl. 15/7-31: Bnr. 115 har rett til å reparere kloakkledn. herover.					
Obligasjon, dat. 13/8, tgl. 19/8-31, fra Rolf Hansen til Sandar Sparebank m.p. i d.e. for kr. 5.500,-					
1391	7/6 1952	<i>Erklæring dat 7/6 gylt 1/6-52 tilmeldt Jo- hannes Andersen i sin lei 2 d.e. vedten vilkår for å legge anledning med seg selv og Hanssen.</i>	51- 220		Avlyst 18/3-55 nr.615 (B.24-)
402	6/2-57	Avtale, dat. 11/1, gylt. 8/2-57, hvorved Johannes Ander- sen gir Telegrafverket rett til anlegg av 40 m. kabelgrøft på d.e. mot engangsstatning kr.14.-.	A-37- 99		
276	10/1- 1979	Obligasjon til Sandar Sparebank m.p. i d.e. og bnr. 122 for kr.40.000,-	B119		Avlyst 17.09.85 nr. 7734. (C5)
6145	14/8-79	Obligasjon til Sandefjord kommune for kr.40.000,-	B123		Avlyst 14.06.88 nr. 4564.
1517	4/3-80	Målebrev over d.e. og bnr.122, hvoretter d.e. er stor 795 m2	A119		

Sandefjord (3804), Gnr 41 / Bnr 114: Fagervoll Moveien 112

Arkiverket

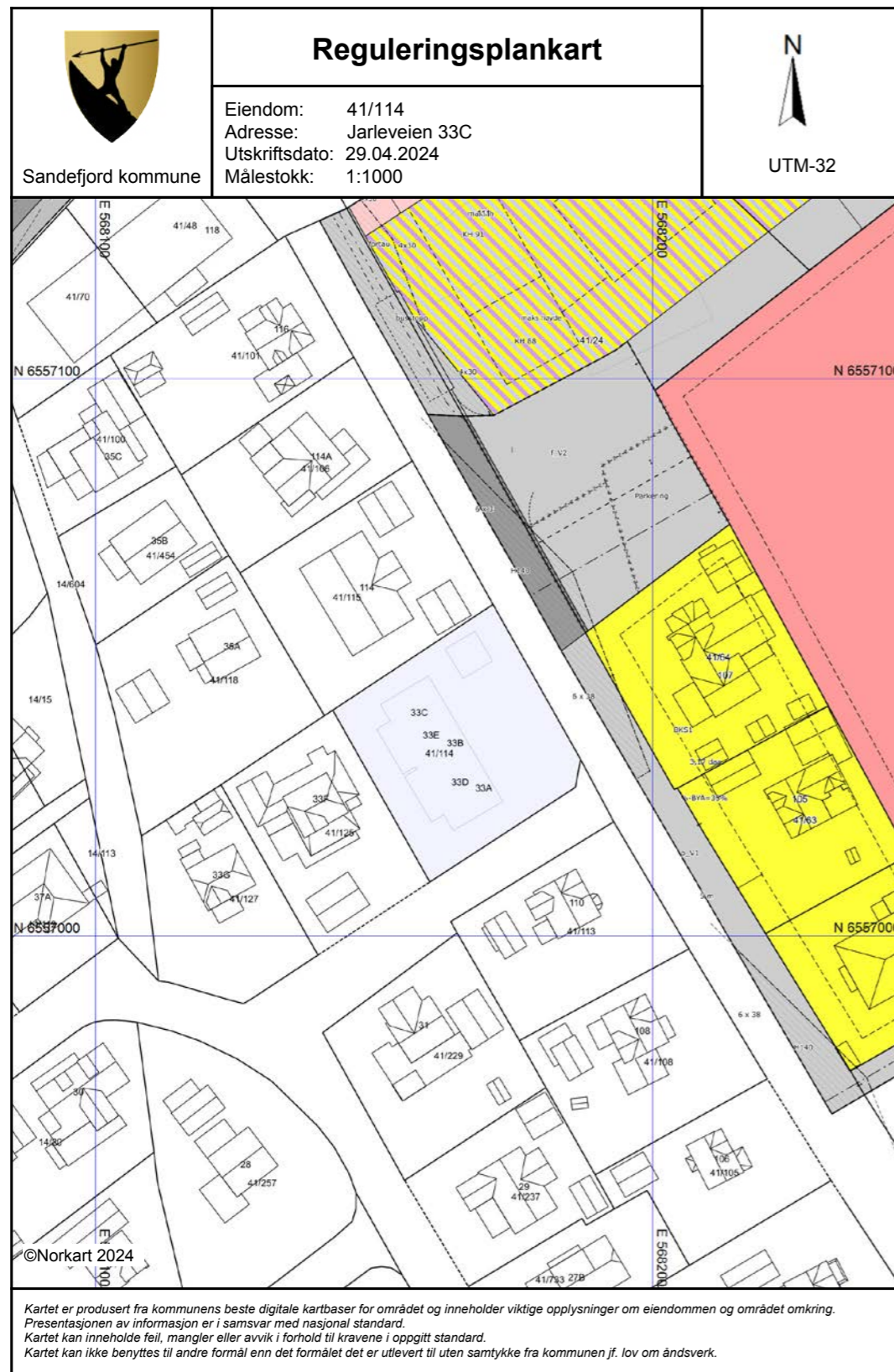
SAKO, Sandar sorenskriveri, Tinglysning, Grunnbøker, Tinglysning - Grunnboksark - Sandefjord: Grunnboksblader for Sandefjord kommune pr. 1991, gnr 41, bnr 114

Nr. Gnr. 41, bnr. 114		Navn: Fagervoll		
Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteiser	Pante-bok	Forandringer, utsettelse og anm.
4341	07.06.	Obligasjon til KREDITKASSEN		
	1988	i d.e. og bnr. 122 for	kr.850.000,-	B248





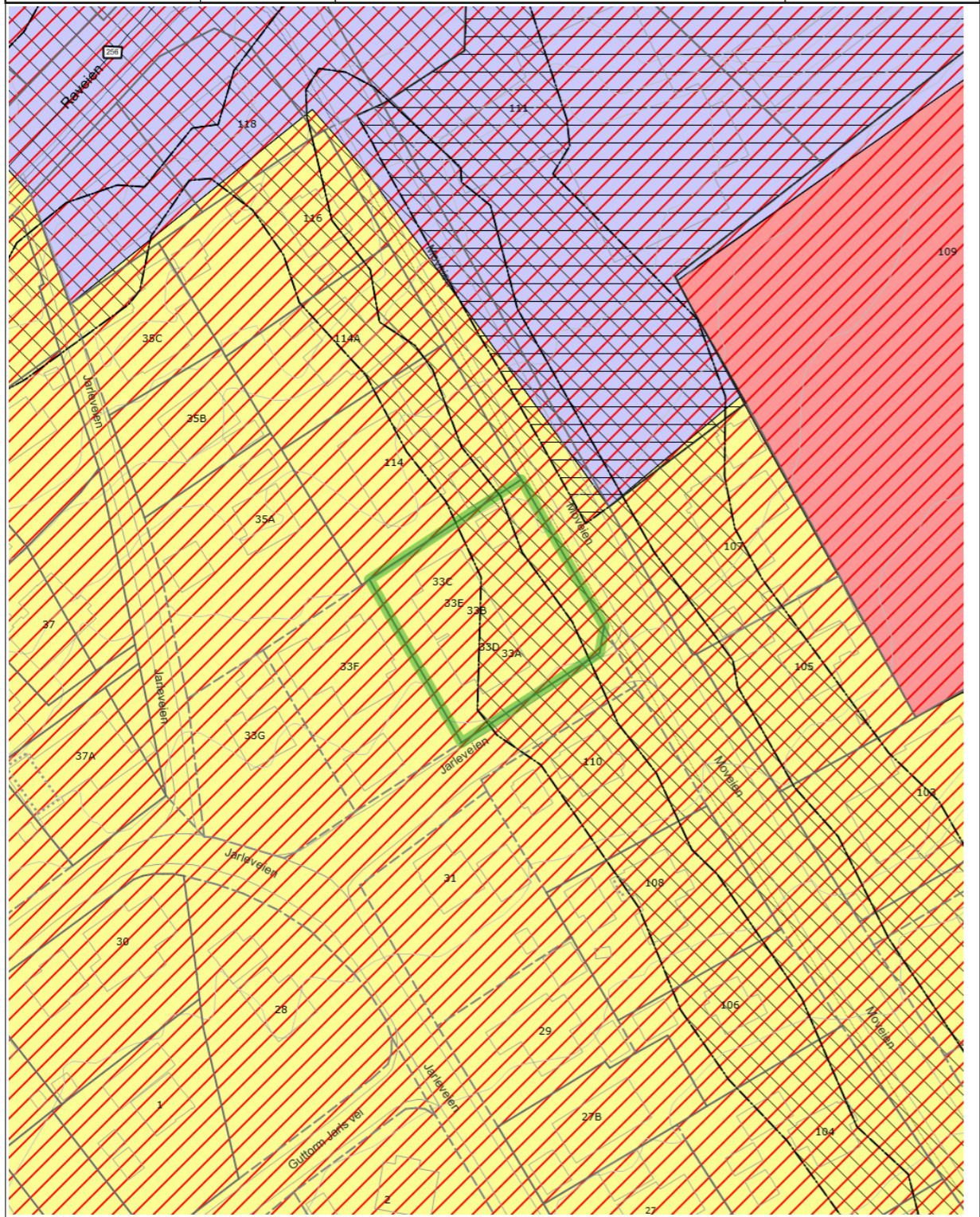
Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



























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

 Sandefjord kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 114	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Jarleveien 33A				3221 SANDEFJORD, m.fl.
	Annen info:					



Tegnforklaring

- | | | |
|--|---|--|
|  DetaljeringSone |  FareSone |  StøySone |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesvegboksk |
| Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
|  Annen bygning |  BygningTiltak |  Bygning |
|  Veg |  KpOmråde |  Kommuneplan planområde |
|  Målt grenselinje |  Usikker grenselinje |  FKB Høydekurve |
|  Hovedveg - På bakken - Nåværende |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |  Grense for arealformål |
|  Grense for detaljeringsoner |  Grense for støysoner | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
|  Ras- og skredfare |  Rød sone iht T-1442 |  Gul sone iht T-1442 |
|  Boligbebyggelse - Nåværende |  Forretninger - Nåværende |  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |
|  Kommune | | |

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
JpID: 24/66782

Ansvarlig søker:
French Touch Piombino
Solveien 9
3217 SANDEFJORD

Tiltakshaver:
Moveien Bygg AS
Dølebakken 35
3215 SANDEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Jarleveien 33 A - E	Gårdsnr. 41	Bruksnr. 114	Festenr.	Seksjonsnr.
---------------------------------	----------------	-----------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art:

Rivning av bebyggelse og oppføring av femmannsbolig.
Gjennomføringsplan datert 5.11.2011 legges til grunn.

Denne ferdigattesten erstatter ferdigattest av 7.12.2021 da den er gitt for feil postadresse.
Gbnr har hele tiden vært riktig.

Vedtaksdato 06.05.2024	Saksnr 19/33202
---------------------------	--------------------

Dato for søknad om ferdigattest: fredag 12. november 2021

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

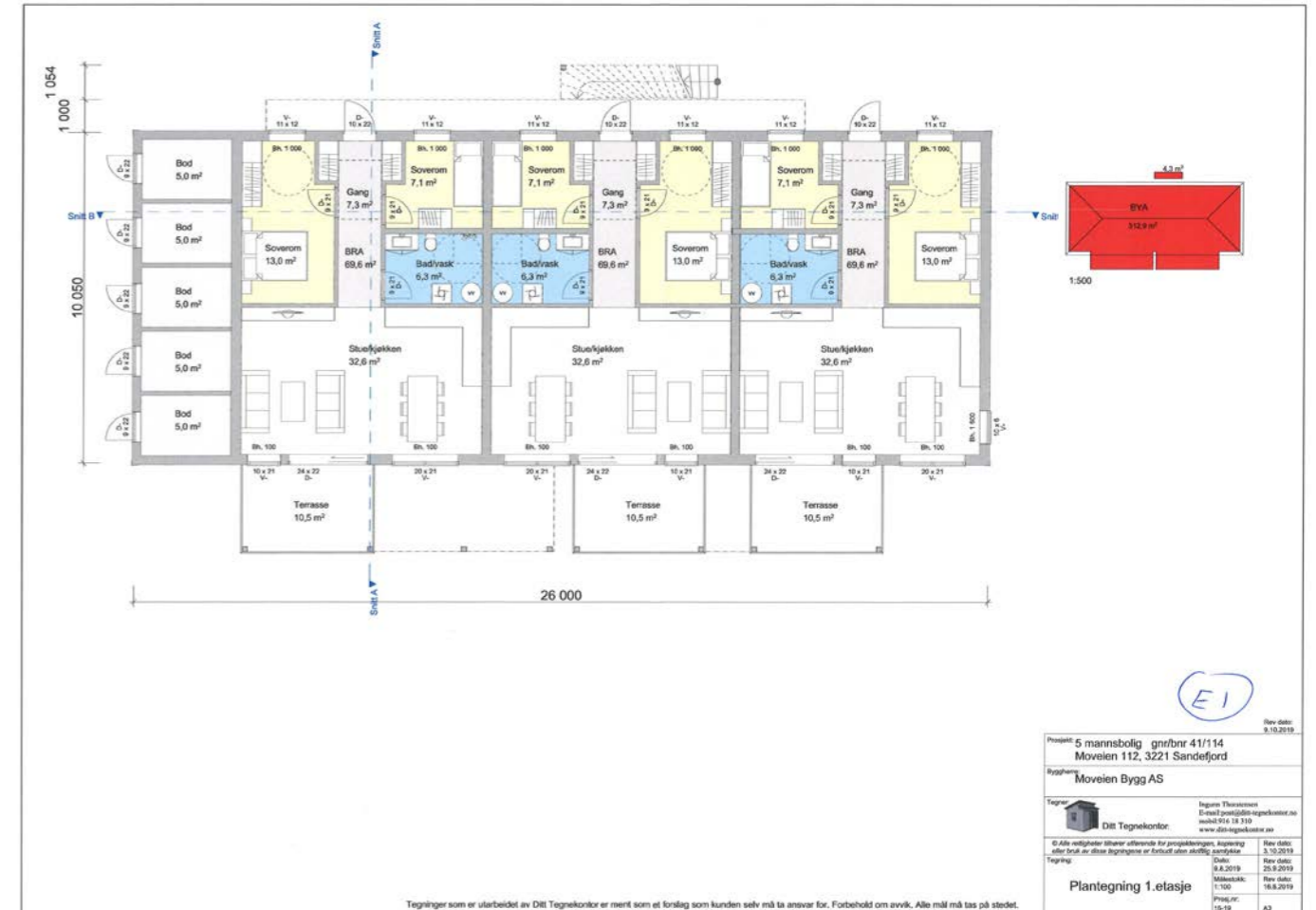
Merknader:

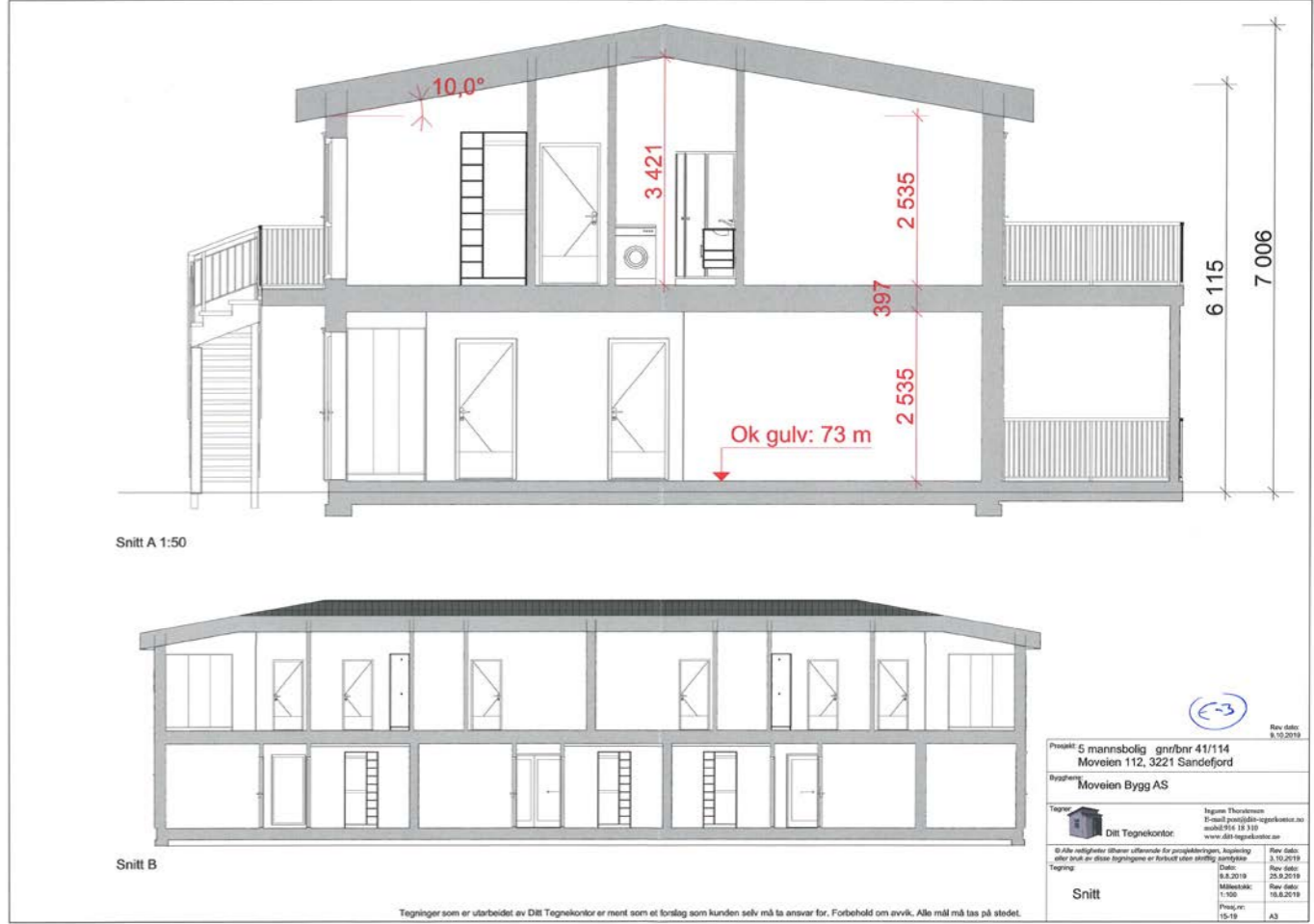
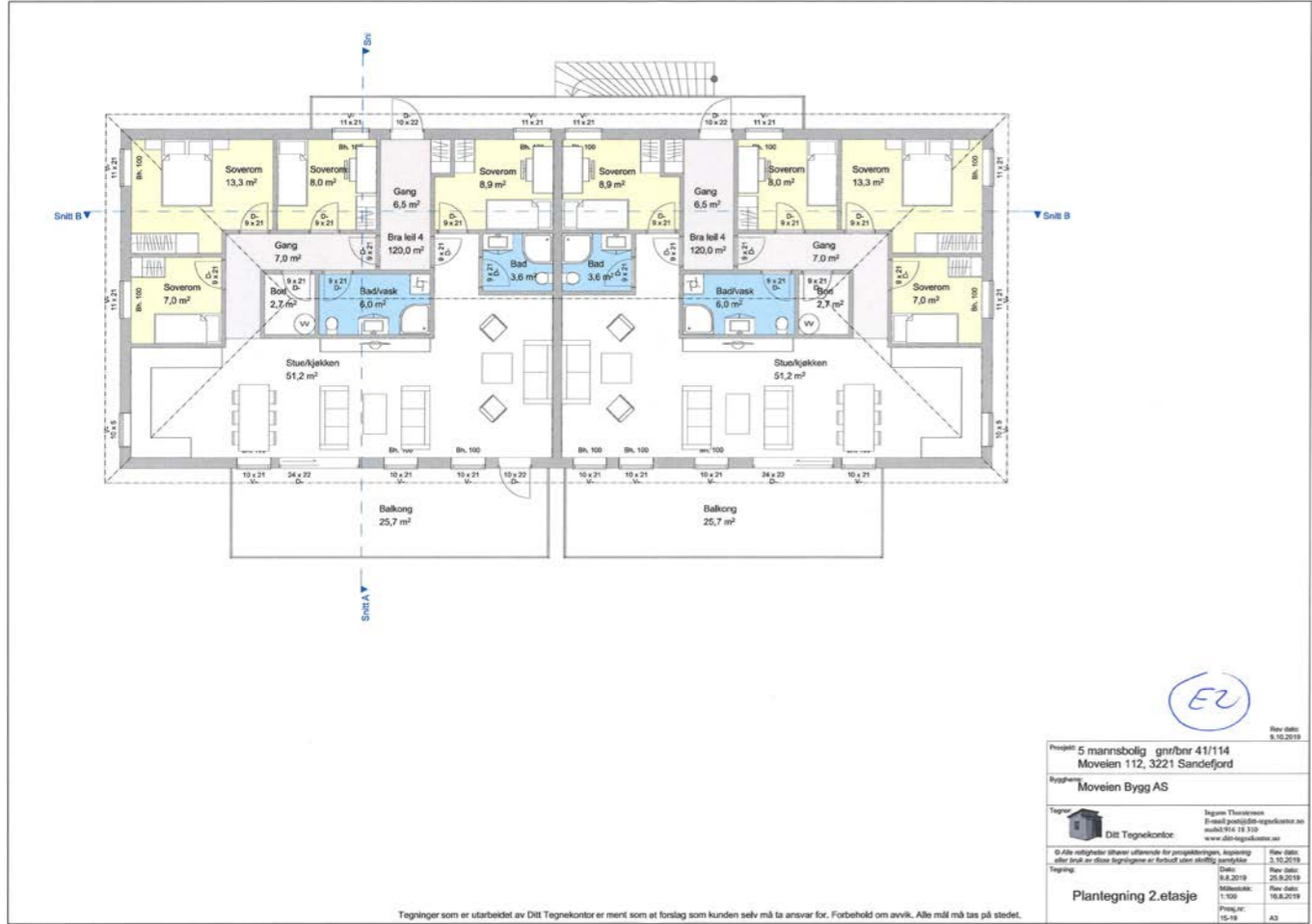
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

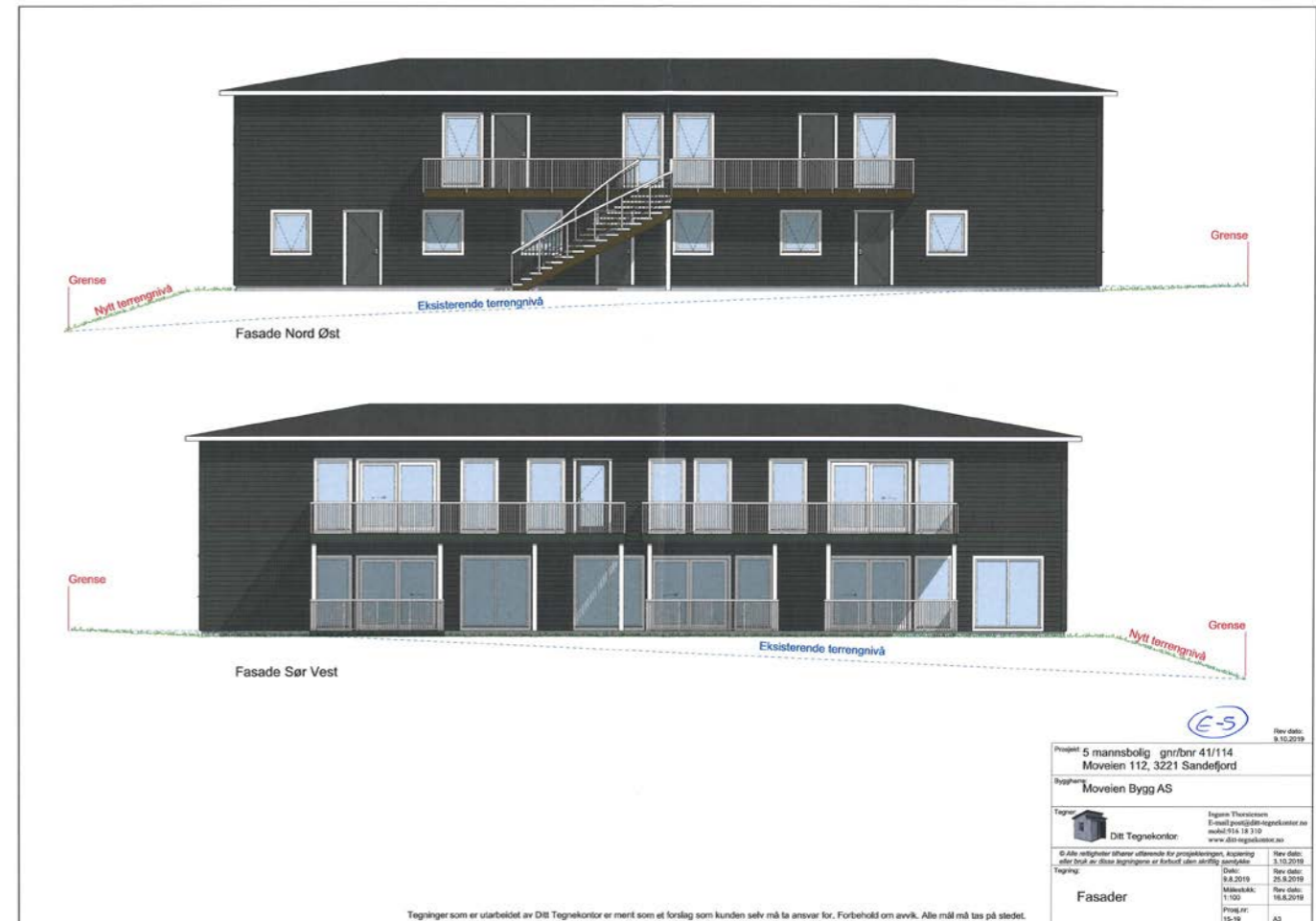
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 06.05.2024	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------------	--------------------	--







Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.04.24 Side 1 av 2

Moveien 112 Borettslag	Vår ref.: 1748/3	Fødselsdato eier: 31.07.1950
Jarleveien 33 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 25.02.1961
3221 SANDEFJORD	Eiere: Svein Solvik, Mona B. Wallin Solvik	
Organisasjonsnr: 928 022 544	Andelsnr: 3	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 11 990

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 715
	Renter IN	9 170
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	105

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.05.2024	Tot. utg. i kr.:	12 041
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 715	
	Renter IN	9 221	
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	105	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 950 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 950 000
Klient ajourf. lån:	11 838 000	Klient gj. s. årsoppg.:	11 838 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24808674307, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 29.04.2024: 11 838 000

Andel av saldo: 1 950 000

Første termin: 30.03.2022Neste avdrag: 30.03.2042 (siste termin 30.12.2061)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt ut 2041. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra januar 2042 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2042 utgjøre ca kr 4 438,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona B. Wallin Solvik

Adresse: Jarleveien 33 C

Postnr/-sted: 3221 SANDEFJORD

Telefon: Mob.: 97719146

E-post: monawallinsolvik@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

Gjeld:	1 950 000	Andre inntekter:	770
--------	-----------	------------------	-----

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.04.24 Side 2 av 2

Moveien 112 Borettslag	Vår ref.: 1748/3	Fødselsdato eier: 31.07.1950
Jarleveien 33 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 25.02.1961
3221 SANDEFJORD	Eiere: Svein Solvik, Mona B. Wallin Solvik	
Organisasjonsnr: 928 022 544		

6: Ligning - 2023

Annen formue:	19 378	Utgifter:	91 590
---------------	--------	-----------	--------

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 300 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Gårds/bruksnr: 41/114

Bygningstype: Gruppebolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1217
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3753109
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	08.12.2021	Første innflytting:	08.12.2021	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1. etasje		

Fasiliteter:

Garasjene tilhører leilighetene i 2. etg.

Sandefjord Bredbånd: Aktiv avtale pr. november 2022. Det tas forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

Innkalling til generalforsamling 2024

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Moveien 112 Borettslag

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Jarleveien 33 C

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 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

5.3 Valg av inntil 1 varamedlem til styret

6 Andre saker

6.1 Parkeringsplasser i gården

6.2 Vedtektsendring parkering

Hver andel har kun én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven §§ 7-3 og 7-10.

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 på kr 16 200,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Det godkjennes et styrehonorar på kr 16 200,-, som fordeles på følgende måte:
Styreleder: kr 8 000,-
Hvert styremedlem: kr 3 500,-
Varamedlem: kr 300,- for hvert oppmøte

5. Valg

Ref. vedtektene skal borettslaget ha et styre bestående av styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

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

x - Styreleder - Mona B. Wallin Solvik

x - Styremedlem - Ann Kristin Sti

x - Styremedlem - Gro Thorsen

x - Varamedlem - Hanne Bøe Holtan

Interessenter eller forslag til kandidater meldes styret før møtet, ev. ved benkeforslag på møtet.

5.1 Valg av leder

Mona B. Wallin Solvik stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Mona B. Wallin Solvik gjenvelges for 2 år.

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Gro Thorsen og Ann Kristin Sti stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Gro Thorsen og Ann Kristin Sti gjenvelges for 2 år.

5.3 Valg av inntil 1 varamedlem til styret

Lena Landberg Kjæraas stiller til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Lena Landberg Kjæraas velges for 1 år.

6. Andre saker

6.1 Parkeringsplasser i gården

Styret har behandlet en sak fra andelseier med spørsmål om parkeringsrettigheter til leilighet D og E. Disse to leilighetene hevder uavhengig av hverandre at ved kjøp av leilighet tilhører det en garasje plass og en biloppstillingsplass i gårdsplassen.

I kjøpekontrakten står det som følger:

"Med "andelen" menes i denne kontrakt boenheten med tilhørende garasje plass, boder, parkeringsplass og de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i borettslaget."

Styret har behandlet saken og finner det overveiende sannsynlig at det hører med en parkeringsplass i gården for leilighet D og E også.

Forslag til vedtak: Det godkjennes og vedtektsfestes at leilighet D og E beholder sin oppmerkede parkeringsplass i gården.

Det er ingen gjesteparkeringer i gården. All parkering henvises til Jarleveien.

6.2 Vedtektsendring parkering

Dersom det vedtas i sak 6.1 at leilighet D og E beholder hver sin oppmerkede parkeringsplass i gården, vedtas det samtidig at presiseringen vedtektsfestes for ettertiden.

Det foreslås at vedtektenes § 3-1 Boretten tillegges et punkt (7):

"Alle andelene har hver sin tildelte parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass."

Dersom sak 6.1 ikke vedtas, faller sak 6.2, og saken om vedtektsendring skal ikke behandles på generalforsamlingen.

Votering: Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3-1 Boretten tillegges et punkt (7):
"Alle andelene har hver sin tildelte parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass."

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	65 524	27 366
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	35 570	38 158
B. Årets endring disponible midler	35 570	38 158
C. Disponible midler	101 094	65 524
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	127 315	78 258
Kortsiktig gjeld	-26 222	-12 735
C. Disponible midler	101 094	65 524

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Moveien 112 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	733 702	476 889	607 409	832 572
Sum leieinntekt		733 702	476 889	607 409	832 572
Sum inntekt		733 702	476 889	607 409	832 572
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokale	3	16 429	8 250	15 000	17 300
Kommunale avgifter/renovasjon		61 914	51 129	51 359	68 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	3 949	0	1 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	807	0	29 363	1 000
Revisjonshonorar		4 474	4 186	4 467	4 500
Forretningsførerhonorar		25 725	25 000	25 725	27 100
Andre honorar		0	7 000	8 574	7 600
TV/bredbånd		6 210	5 940	5 940	6 300
Forsikring		25 749	22 513	26 100	29 000
Andre kostnader		1 008	2 183	8 478	1 356
Sum kostnad		146 265	126 201	176 506	163 256
Driftsresultat før IN		587 436	350 688	430 903	669 316
Driftsresultat etter IN		587 436	350 688	430 903	669 316
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 159	1 430	0	0
Rentekostnad		556 025	313 960	430 903	650 316
Netto finansposter		551 866	312 530	430 903	650 316
Årsresultat		35 570	38 158	0	19 000
Overført til/fra annen egenkapital		35 570	38 158	0	0
SUM OVERFØRINGER		35 570	38 158	0	0

Balanse 2023 Moveien 112 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	2 370 600	2 370 600
Bygninger	2	17 384 400	17 384 400
Sum anleggsmidler		19 755 000	19 755 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 662	0
Andre kortsiktige fordringer		0	73
Forskuddsbetalte kostnader		5 999	5 530
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		109 654	72 655
Sum omløpsmidler		127 315	78 258
SUM EIENDELER		19 882 315	19 833 258

Balanse 2023 Moveien 112 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		101 094	65 524
Sum opptjent egenkapital		101 094	65 524
Sum egenkapital	6	126 094	90 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	11 838 000	11 838 000
Borettsinnskudd		7 892 000	7 892 000
Sum langsiktig gjeld		19 730 000	19 730 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 998	10 211
Påløpne renter		3 562	2 523
Annen kortsiktig gjeld		11 662	0
Sum kortsiktig gjeld		26 222	12 735
Sum gjeld		19 756 222	19 742 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 882 315	19 833 258
Pantstillelser	8	19 730 000	19 730 000

Sted: _____ Dato: _____

Mona B. Wallin Solvik
Styreleder

Ann Kristin Sti
Styremedlem

Gro Thorsen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Moveien 112 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	170 568	160 140
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	5 940	5 940
3650 Innkrevde felleskostn. renter	557 194	310 809
Sum	733 702	476 889

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 384 400	2 370 600
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 384 400	2 370 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 384 400	2 370 600
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1217 kvm. G.nr 41, b.nr 114 i Sandefjord kommune.

Boligselskapets bygning er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisenummer SP3753109.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6391 Snømaking/strøing/feiing	16 250	8 250
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	179	0
Sum	16 429	8 250

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	3 949	0
Sum	3 949	0

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6641 Malerarbeider	807	0
Sum	807	0

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

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	25 000	0	25 000
Sum innskutt egenkapital	25 000	0	25 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	65 524	35 570	101 094
Sum opptjent egenkapital	65 524	35 570	101 094
Sum egenkapital	90 524	35 570	126 094

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer:	24808674307
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.49 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	11 838 000
Lånesaldo 01.01:	11 838 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	11 838 000
Saldo 5 år frem i tid:	11 838 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808674307	2	2 994 000	5 988 000
	3	1 950 000	5 850 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag			
Lån 24808674307 har første avdrag 30.03.2042 med kr 80 822	2	2 994 000	6 814
	3	1 950 000	4 438

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 8 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	11 838 000
Innskuddskapital	7 892 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	19 730 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	19 755 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 7 892 000.

Styrets arbeid

Styret har hatt få styremøter i 2023.

Styret har hatt mye arbeid med oppfølging av ferdigstillelse av borettslaget, med utallige møter, mailer og telefoner med Mesterbygg, Sør Maskin, og utbygger.

De aller fleste punkter er nå ferdigstilt.

Huset er ferdig malt.

Nedløpsrennene er utbedret.

Det er blitt satt inn glass i veggen mot leilighet B, slik at det tilfredsstiller kravene om god nok plass for å få inn en rullestol.

Asfalten til P-plassen tilhørende leilighet A er utbedret.

Plenen til leilighet C er utbedret.

Det gjenstår bl.a. å fylle stein bak hele garasjen i skråningen. Dette er lovet ferdig av utbygger.

Styret har kjøpt og satt opp en liten bod.

Det gjenstår å male ferdig søppelhuset.

Gjerdet mot Moveien ble satt opp og gjort ferdig i 2022.

Styret har utarbeidet et omfattende HMS dokument, som vi gikk igjennom på et styremøte og beboermøte 18.1.24. Det har vært mange timers arbeid med å få laget og satt sammen HMS dokumentet.

Dette dokumentet vil bli lagt ut i portalen, en kopi blir beholdt i permen til borettslaget, slik at evt nye beboere får det samme dokumentet, og må lese, undertegne, samt utfylle og levere inn endel sider.

Styret lagde en dugnadliste i mai 2023, samt klippe liste pr uke, over hvilke leilighet som har ansvar for plenklipp i hvilke uker.

På beboermøte kom det frem at både leilighet A og D har problemer med dugg på noen av vinduene.

Leilighet A og D skriver en felles mail til Mesterbygg med kopi til styreleder, for å få utbedret dette snarest.

Vi har fremdeles noen utfordringer med at enkelte beboere ikke respekterer søppel problematikken. Mangel på sortering, kaster søppel når dunken er full, osv. Styret har sagt i fra flere ganger, hengt opp lapp i søppelhuset, allikevel blir det ikke respektert.

Flere beboere kaster søppel andre steder, fordi det er for fullt hos oss.

Styret har kommet med forslag om å sette opp et videokamera, eller lås på søppel dunkene.

Dette er i grove trekk det styret har arbeidet med og utført i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Moveien 112 Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Jarleveien 33 C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Annette Tvedt (Boligbyggelaget Usbl).

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Annette Tvedt (Boligbyggelaget Usbl).

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mona B. Wallin Solvik.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 5 stk.
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 5 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakliste godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 16 200,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Det godkjennes et styrehonorar på 16 200,- til intern fordeling.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Mona B. Wallin Solvik stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Mona B. Wallin Solvik for 2 år.

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Gro Thorsen og Ann Kristin Sti stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Gro Thorsen for 2 år.

Valgt ble: Ann Kristin Sti for 1 år.

5.3 Valg av inntil 1 varamedlem til styret

Lena Landberg Kjæraas stiller til valg som nytt varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Lena Landberg Kjæraas for 1 år.

6. Andre saker

6.1 Parkeringsplasser i gården

Styret har behandlet en sak fra andelseier med spørsmål om parkeringsrettigheter til leilighet D og E. Disse to leilighetene hevder uavhengig av hverandre at ved kjøp av leilighet tilhører det en garasje plass og en biloppstillingsplass i gårdsplassen.

I kjøpekontrakten står det som følger:

"Med "andelen" menes i denne kontrakt boenheten med tilhørende garasje plass, boder, parkeringsplass og de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i borettslaget."

Styret har behandlet saken og finner det overveiende sannsynlig at det hører med en parkeringsplass i gården for leilighet D og E også.

Vedtak:

Det godkjennes og vedtektsfestes at leilighet D og E beholder sin oppmerkede parkeringsplass i gården. Det er ingen gjesteparkeringer i gården. All parkering henvises til Jarleveien.

4 stemmer for, 1 stemme mot.

6.2 Vedtektsendring parkering

Dersom det vedtas i sak 6.1 at leilighet D og E beholder hver sin oppmerkede parkeringsplass i gården, vedtas det samtidig at presiseringen vedtektsfestes for ettertiden.

Vedtak:

Vedtektenes § 3-1 Boretten tillegges et punkt (7):

"Alle andelene har hver sin tildelte parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass."

VEDTEKTER

for Moveien 112 Borettslag org. nr. 928 022 544, vedtatt på stiftelsesmøtet den 20. august 2021. Endret den 20. juni 2022, sist endret den 6. mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Moveien 112 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 kroner 5000,-.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseierne i 1. etasje gis eksklusiv bruksrett i rett linje ut for sin markterrasse. Andelseierne skal besørge drift og vedlikehold av den eksklusive bruksretten. Se vedlagt kart.

Det gis anledning til å sette opp gjerde/hekk i dele mellom leilighetene. Alle andelseierne gis rett til nødvendig ferdsel mellom arealene innerst mot hekken (vest). Borettslaget/andelseierne vil ha behov for adkomst ved vedlikehold av bygningen.

(7) Alle andelene har hver sin tildelte parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jarleveien 33C, Hjørneleilighet
3221 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer: 1311240038

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.05.2024

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