



aktiv.

Jarleveien 33C. Hjørneleilighet, 3221 SANDEFJORD

**NY PRIS! lekker standard, 2
soverom, flotte utearealer og
rikelig med sol. El -lader.IN-
Ordning for lavere fellesut.**



Eiendomsmegler MNEF / Bruktbolig

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 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 3 951 240,-
Felleskostn.: Kr 12 004,-
Selger: Svein Østen Solvik
Mona Birgitte Wallin Solvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 1217 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 114
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1311240038

NY PRIS! lekker standard, 2 soverom, flotte utearealer og rikelig med sol.

Betydelig redusert pris. 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 nøyte 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.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	50
Energiattest	55
Nabolagsprofil	62
Budskjema	126

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. Ellers er gårds plass og pen og gress felles på forsiden av boligen. Regler for parkering for beboere og gjester. Selger informerer at carport kan etableres på eksisterende plass for denne boligen.

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 bindingevervskonstruksjoner, 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.

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 dusjnisje 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 tildelt parkeringsplass på borettslagets eiendom. Andelene i 2. etasje har i tillegg garasje plass.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3753109

Radonmåling

Moderne boliger er bygget med radonduk etter byggeforskriftene. Dette er for å hindre radon inn i boligen.

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 1 990 000

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, felleskostander.

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 og internett.

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 panterrett 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 12 004

Andel Fellesgjeld

Kr 1 950 000

Andel fellesgjeld år

2042

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2024

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er avdragsfri frem til 2042. Dvs 20 år fra ferdigstillelse.

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 fells bruk, og satt opp ansvarsliste for klipping av gresset sommeren 2022.

Styret har kjøpt inn og satt opp brøytepinner 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 dugnadsliste 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.

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 garasjeplass."

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 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: 30.03.2042 (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.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 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 følge 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 sjenerende 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 brann-instruksen 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;

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:

928022544/3:

13.12.2021 - Dokumentnr: 1563952 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

03.06.2024 - Dokumentnr: 1506557 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

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/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

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.

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

Meglernes 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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

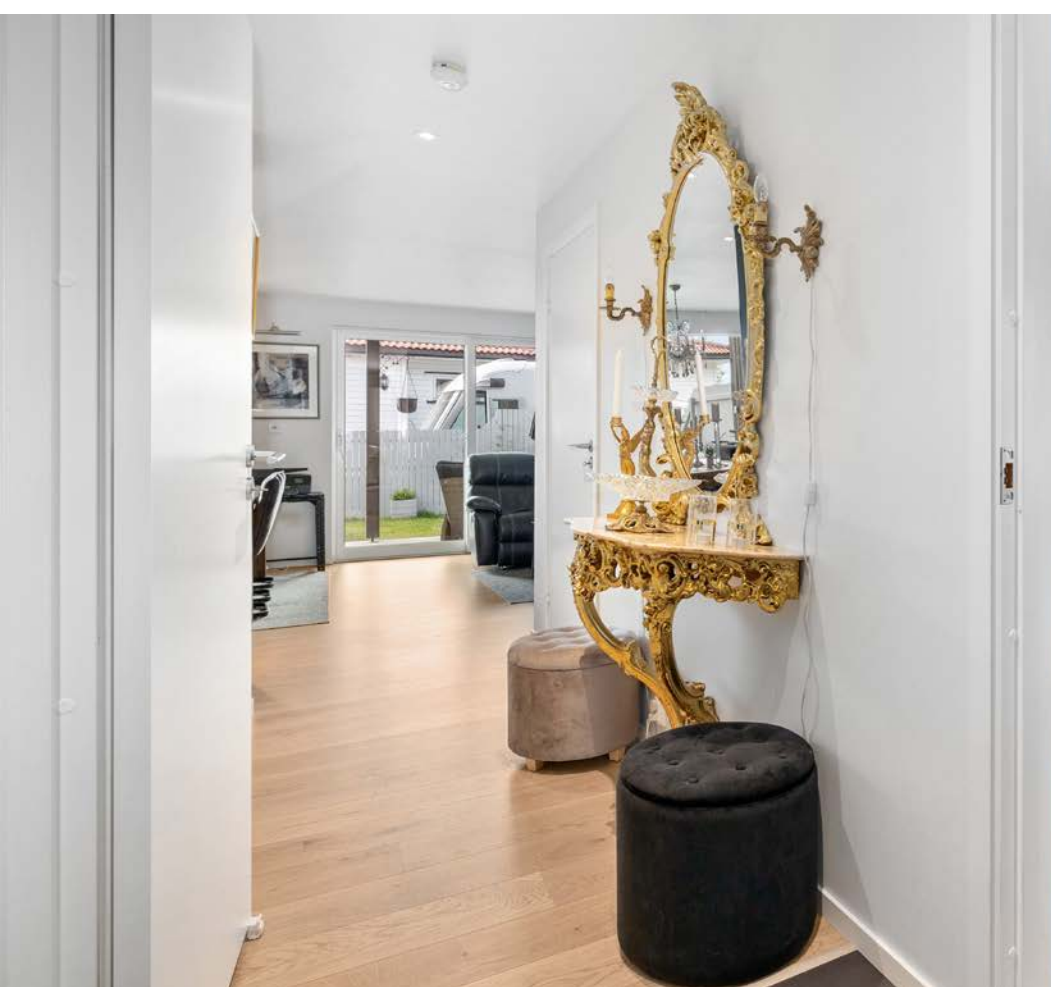
30.01.2025





Stue og kjøkken er i åpen løsning med plass til både spisestue og sofagrupp. På kjøkkenet er det stilig svart innredning med hvitevarer integrert.





På hovedsoverrommet har du stor skyvedørgarderobe langs den ene vegg.

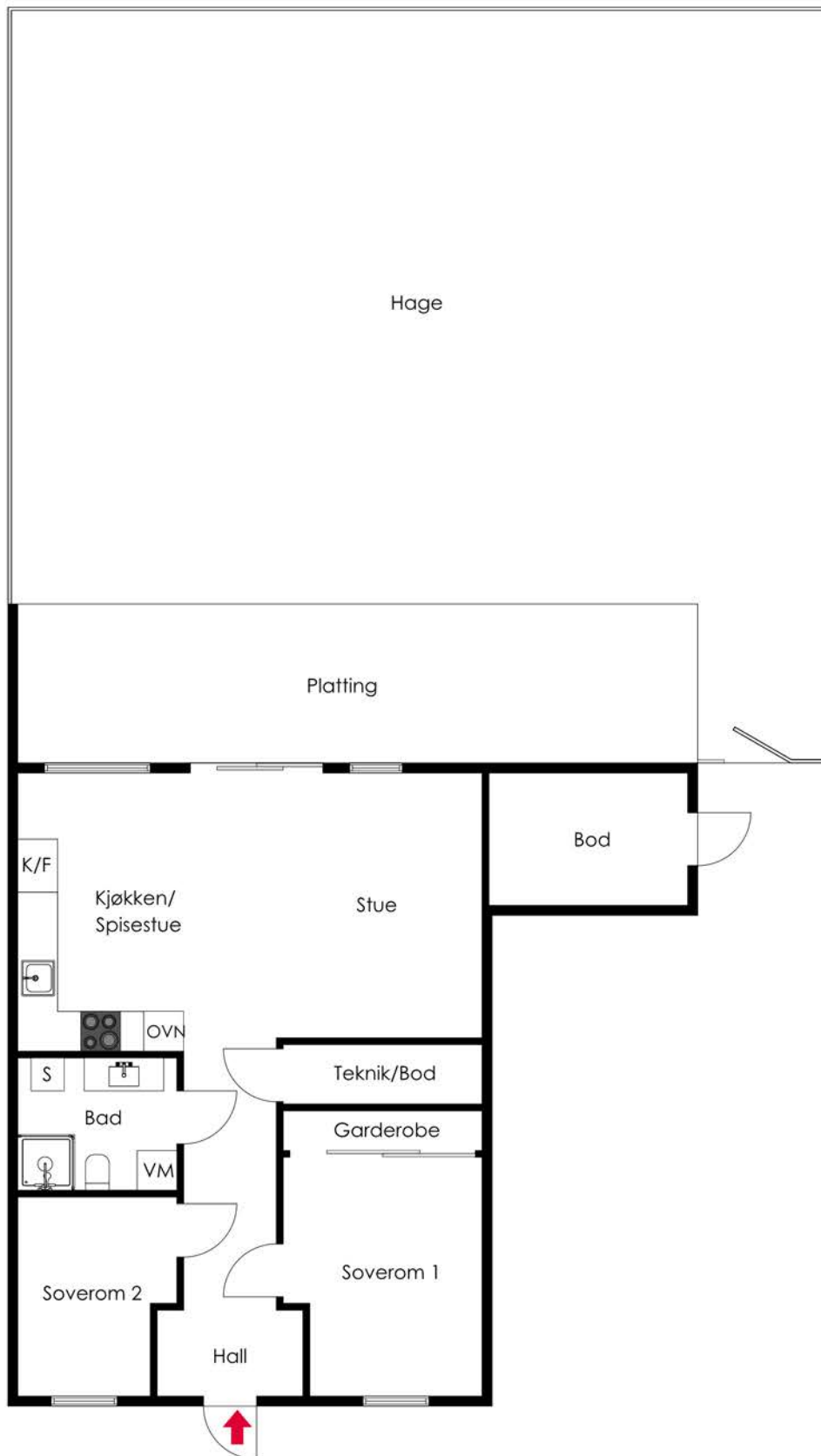
Det minste soverommet kan fint brukes som kontor, gjesterom eller hobbyrom ved behov.







aktiv.



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**











Vedlegg

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



 **TAKST & EIENDOM AS**
Takstingjenester og byggrådgivning



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 byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

[Gå til side](#)

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.

[Gå til side](#)

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.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.
På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje 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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gulv.

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

Oppvarming:
Det er vannbåren varme i gulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

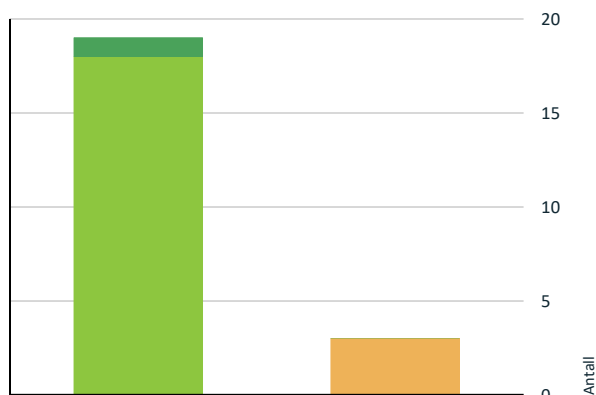
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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.

INNENDIG

! 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 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

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 dusjnise.

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 tilfredstiller 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, dusjnise 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

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål komposit oppvaskum. 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

1 TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 200 L VV bereder.

1 TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i gulv.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Oppvarming:
Det er vannbåren varme i gulv.

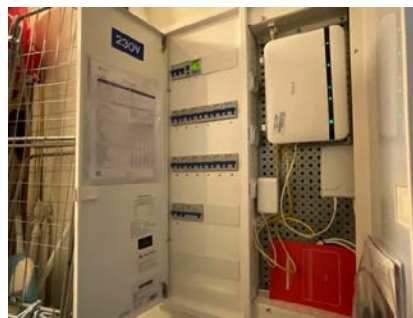
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

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 sikringssskap

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



Sikringssskap.

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

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

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

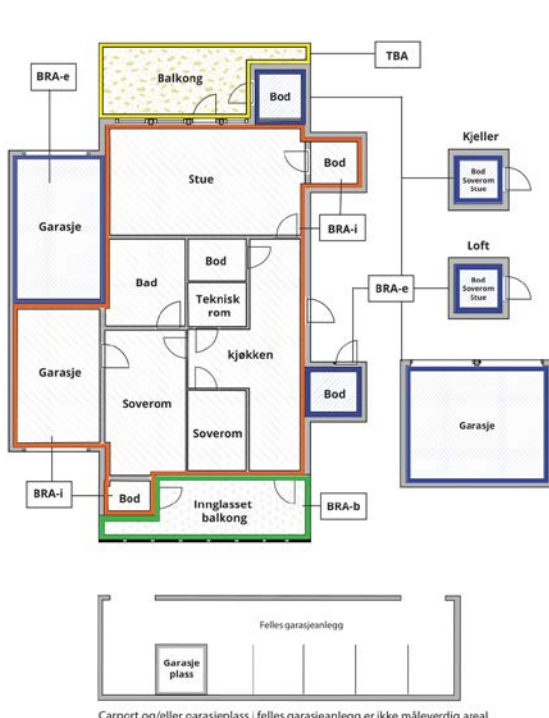
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	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 innholds krav 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspæren 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklæring/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 forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1311240038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Birgitte Wallin Solvik	383c969edb90c763fc515f8 6c771a7c0619e6cd3	28.05.2024 08:30:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

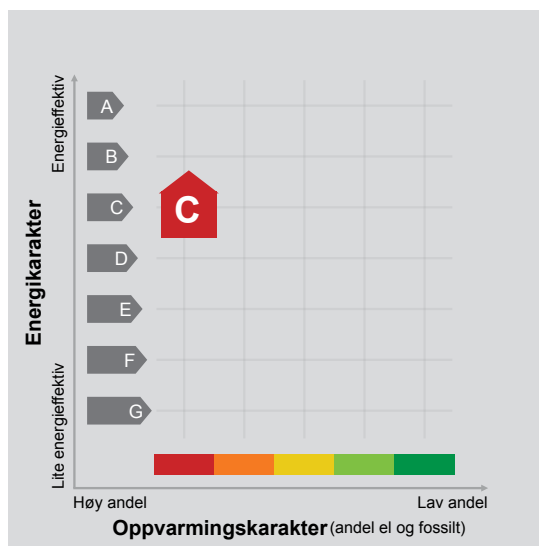
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Østen Solvik	105cd5d83f8bf821fade1fe8 8ef18dbb5a812019	28.05.2024 08:31:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240038

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

ENERGIATTEST

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jarleveien 33C
Postnummer: 3221
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: H0103
Dato: 30.05.2024 5:50:09
Energimerkenummer: 4095429b-6977-4c3a-9c56-f3b8425a0821

Kommunenummer: 3907
Gårdsnummer: 41
Bruksnummer: 114
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300784972

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

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	9 min	
Haukerød Linje 01, N01, 150	0 km	

Skoler

Haukerød skole (1-7 kl.) 404 elever, 21 klasser	9 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	7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Moveien	9 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

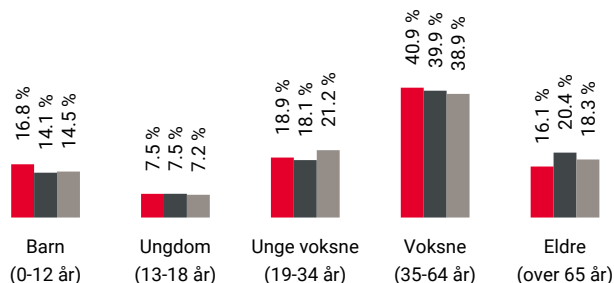
Veldig bra 85/100



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



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 naboeene 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

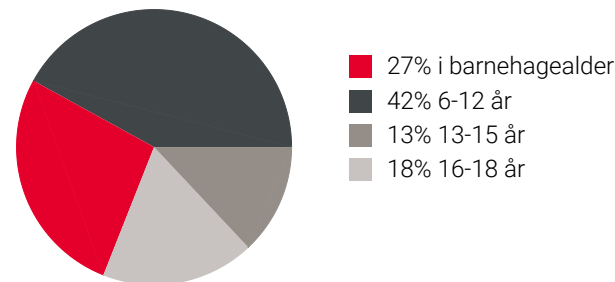


- 62% enebolig
- 8% rekkehus
- 15% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Gokstad Apotek, Pindsle	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



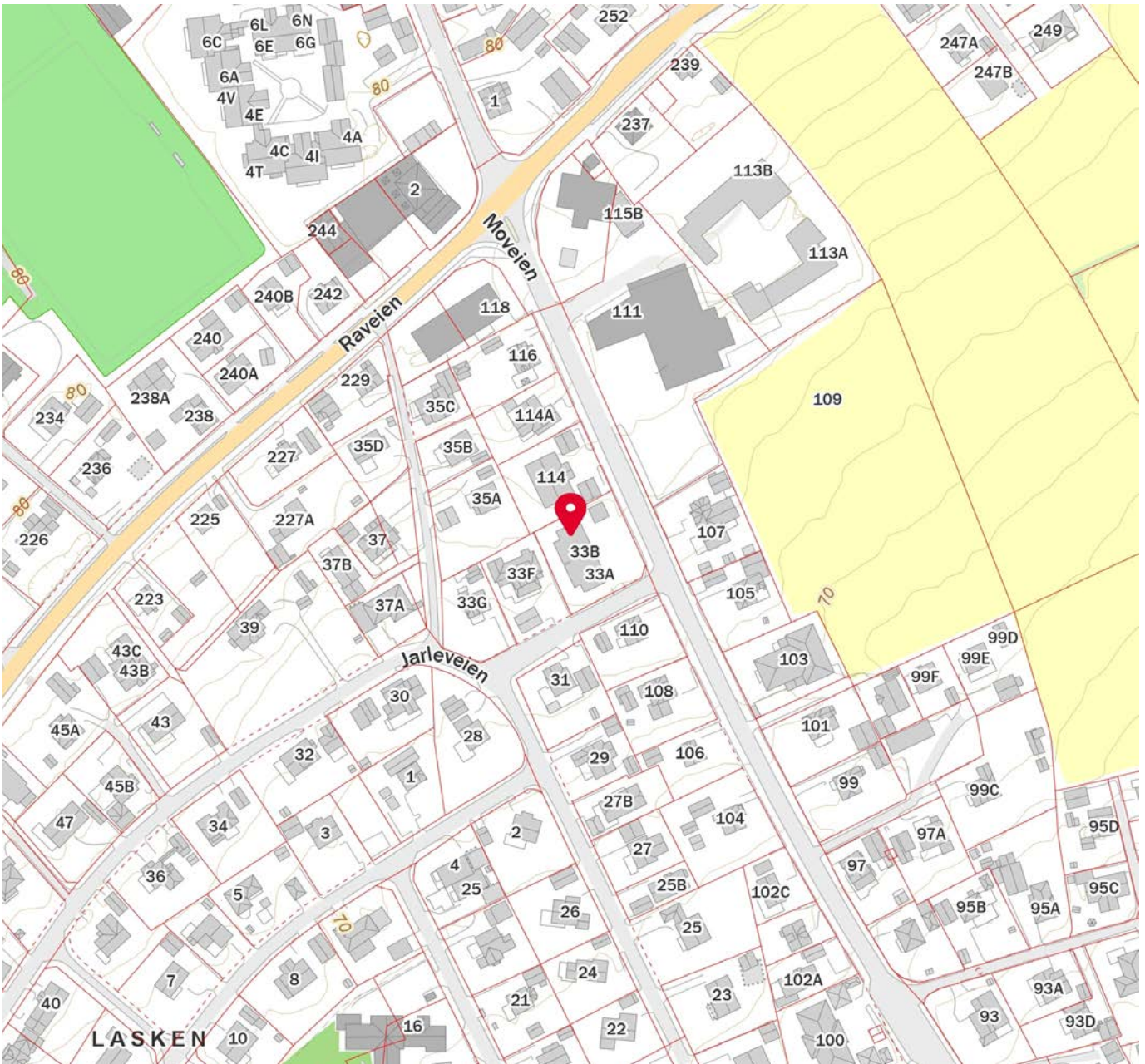
0%


43%


- Haukerød
- Sandefjord
- Norge

Sivilstand

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



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

	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 205, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no	Dato: 07.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	41	Bnr:	114	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Jarleveien 33C, 3221 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

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

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

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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



Sandefjord kommune

Ledningskart

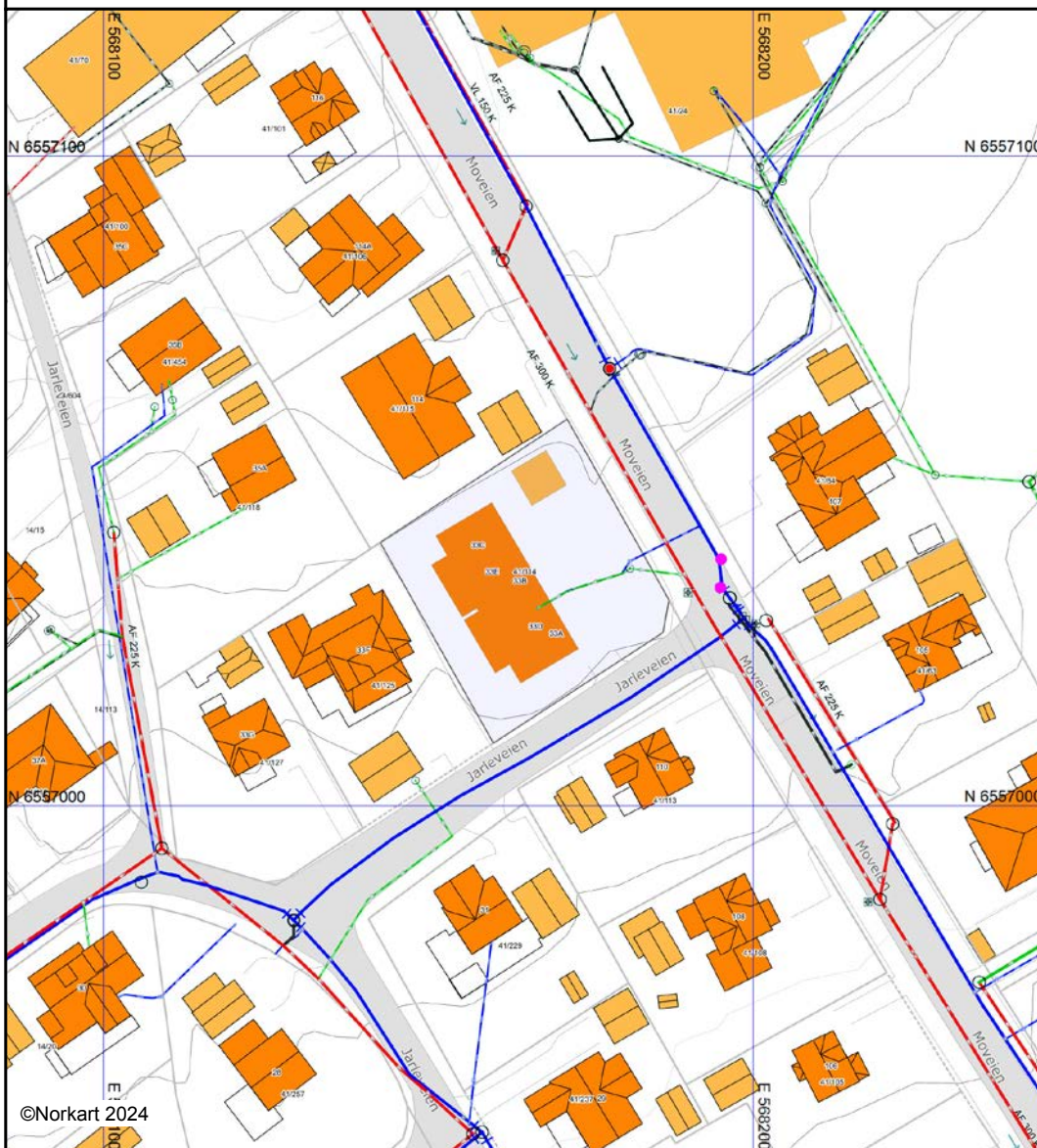
Eiendom: 41/114
Adresse: Jarleveien 33C
Dato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000



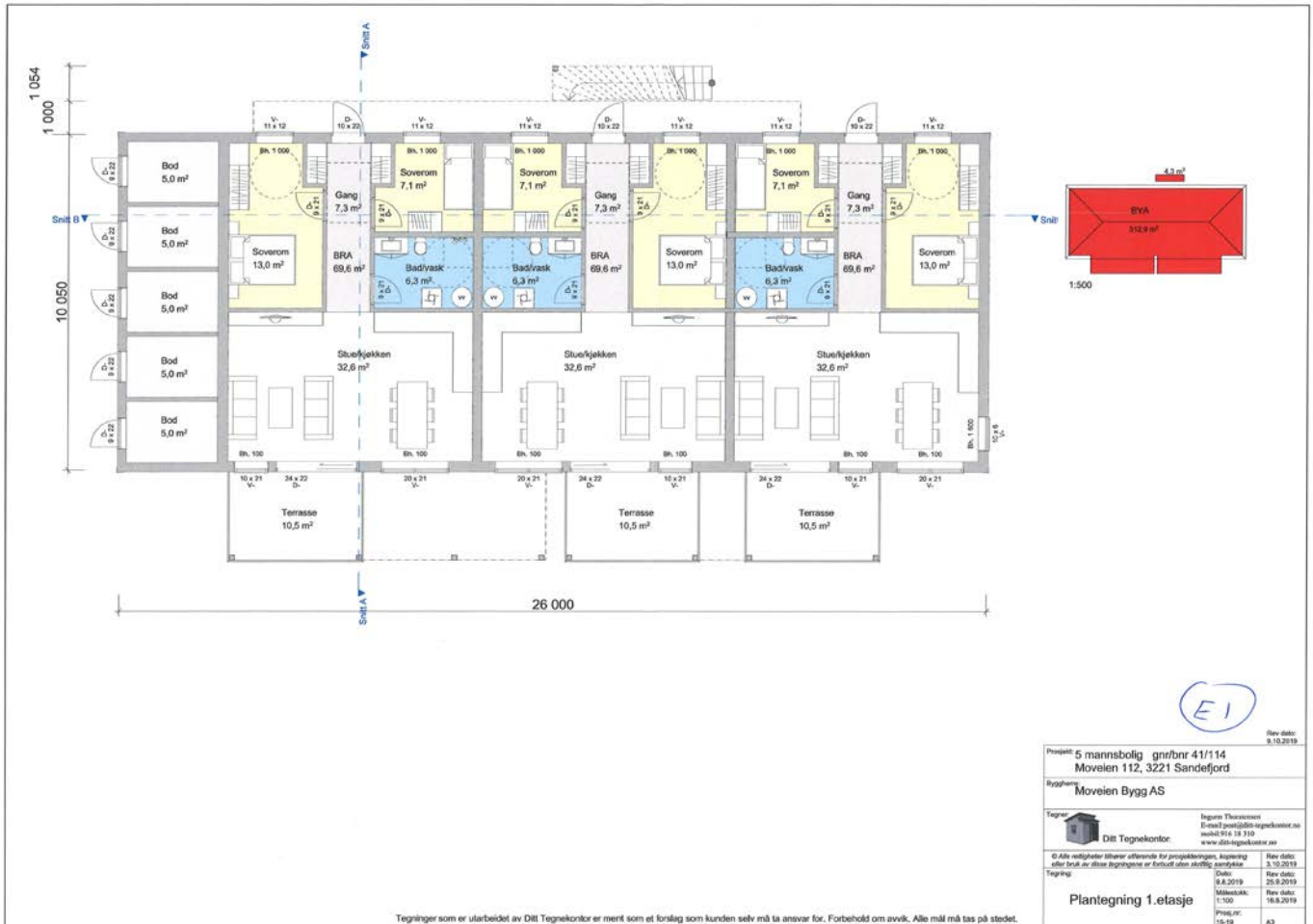
UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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





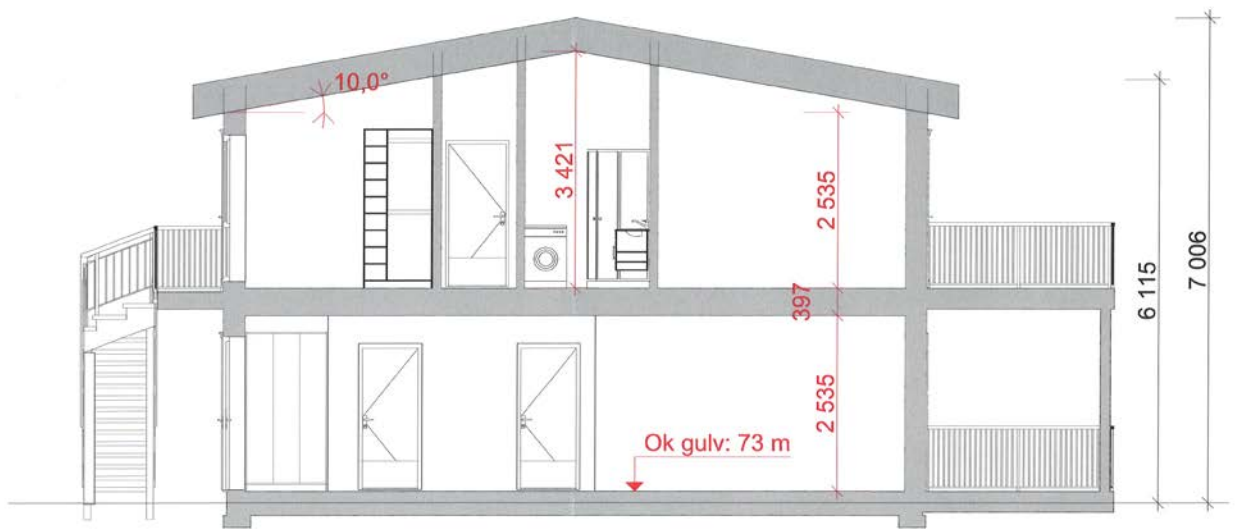
EU

Rev dato: 8.10.2019

Prosjekt: 5 mannsbolig gnr/bnr 41/114		Rev dato: 8.10.2019
Moveien 112, 3221 Sandefjord		
Byggherre: Moveien Bygg AS		
Tegner:  DIR Tegnekontor	Ingeniør Thorsteinen E-mail: post@dir-tegnekontor.no www.dir-tegnekontor.no	
© Alle rettigheter tilhører utleier for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig godkjenning.	Dato: 8.8.2019	Rev dato: 3.10.2019
Tegning:	Målestokk: 1:100	Rev dato: 25.8.2019
	Prosjekt: 15-18	Rev dato: 10.8.2019
		43

Plantegning 2.etasje

Tegninger som er utarbeidet av DIR Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.



Snitt A 1:50



Snitt B

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om innvik. Alle mål må tas på stedet.

		Rev dato: 8.10.2019
Prosjekt: 5 mannsbølg gnr/bnr 41/114 Moveien 112, 3221 Sandefjord		
Byggher: Moveien Bygg AS		
Tegner:  Ditt Tegnekontor	Ingemar Thorsheim E-mail: post@ditt-tegnekontor.no mobil: 914 19 310 www.ditt-tegnekontor.no	Rev dato: 2.10.2019 Rev dato: 20.8.2019
© Alle rettigheter tilhører selskenda for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Tegnig: Dato: 8.8.2019 Målestokk: 1:100 Prosjekt: 15-19	Rev dato: 18.8.2019 Rev dato: 18.8.2019 Rev dato: 15-19 A3
Snitt		



Fasade Nord Vest



Fasade Sør Øst

(E-4)

Rev dato: 6.10.2019

Prosjekt	5 mannsbolig gnr/bnr 41/114 Moveien 112, 3221 Sandefjord	
Bygherre	Moveien Bygg AS	
Tegner	 Ingvare Thoresen E-post: post@ditt-tegnekontor.no mob: 916 18 110 www.ditt-tegnekontor.no	
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig godkjenning	Rev dato:	3.10.2019
Tegning:	Dato:	19.8.2019
	Rev dato:	29.9.2019
	Målestokk:	1:100
	Rev dato:	19.8.2019
	Prøve nr.:	15-18
		A3

Fasader

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbehold om avvik. Alle mål må tas på stedet.



Fasade Nord Øst



Fasade Sør Vest



Rev dato: 9.10.2019

Prosjekt	5 mannsbolig gnr/bnr 41/114 Moveien 112, 3221 Sandefjord		
Byggherre	Moveien Bygg AS		
Tegner	 Ditt Tegnekontor Ingvar Thorsheim E-post: post@ditt-tegnekontor.no mobil: 916 19 310 www.ditt-tegnekontor.no		
© Alle rettigheter tilhører utleierne for prosjektering, avsporing eller bruk av disse tegningene, er forbudt uten skriftlig godkjenning.	Dato:	Rev dato:	Rev dato:
Tegning:	8.8.2019	28.8.2019	18.8.2019
Målestokk:	1:100	1:100	1:100
Prosjekt:	15-19	A3	

Fasader

Tegninger som er utarbeidet av Ditt Tegnekontor er ment som et forslag som kunden selv må ta ansvar for. Forbeholdt om avvik. Alle mål må tas på stedet.



Sandefjord
kommune

Kommuneplan

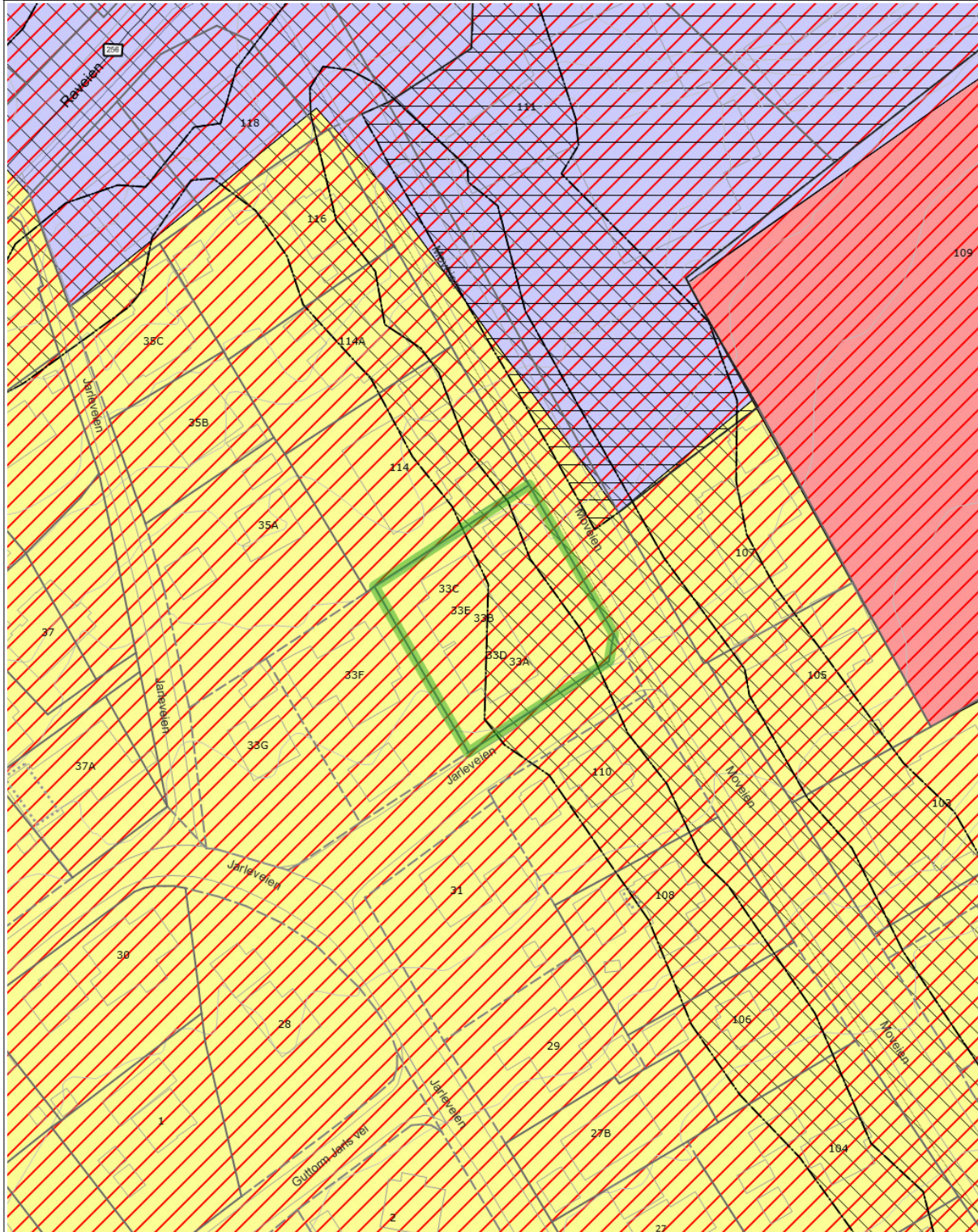
Eiendom: Gnr: 41 Bnr: 114 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Jarleveien 33A
3221 SANDEFJORD, m.fl.

























Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 DetaljeringSone	 FareSone	 StøySone
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
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		



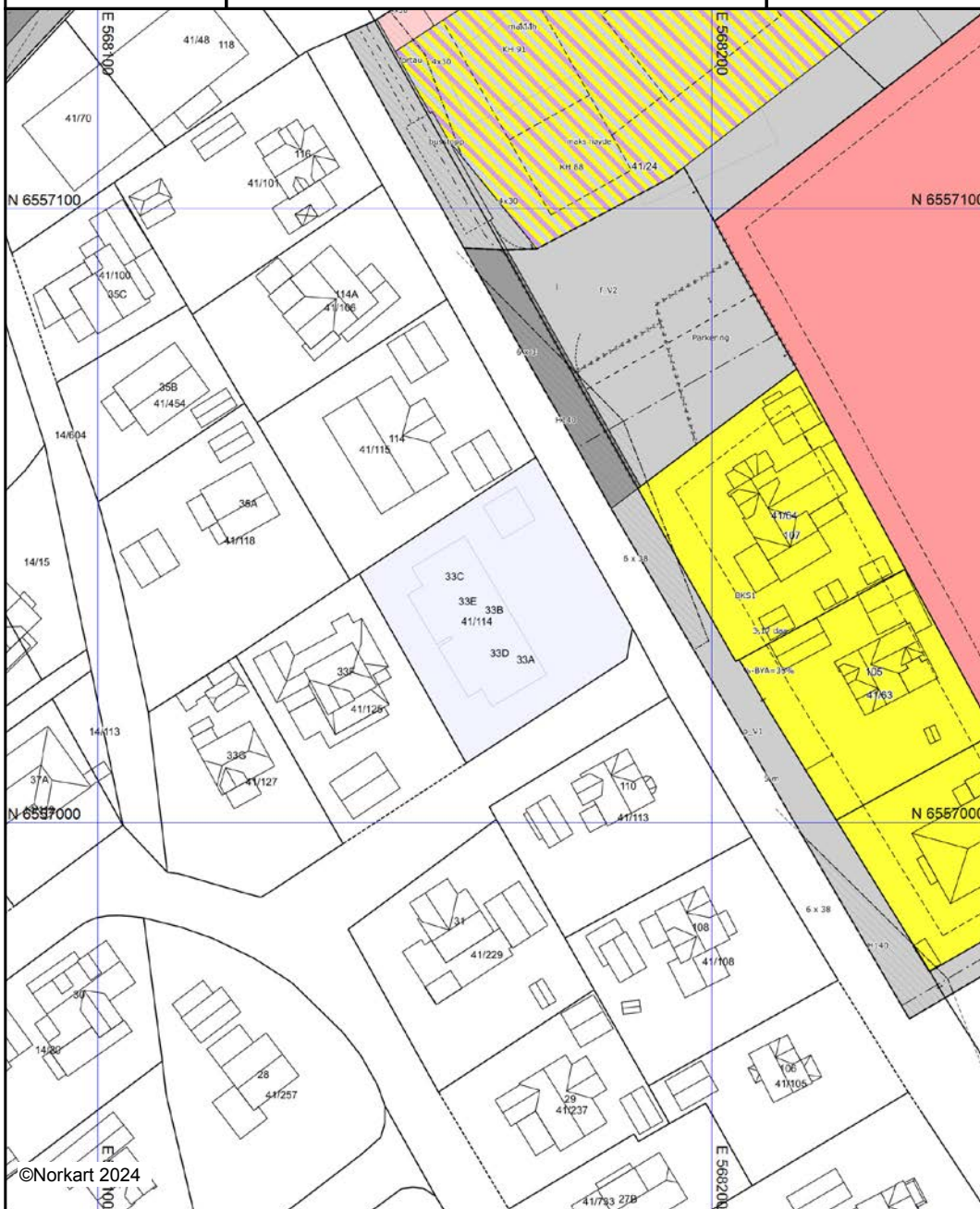
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/114
Adresse: Jarleveien 33C
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jarleveien 33C, 3221 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 217 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 217 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	533 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal 196 m²
KPHensynsonenavn H210
KPStøy Rød sone iht. T-1442



Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/114
Adresse: Jarleveien 33C
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jarleveien 33C	H0103	41/114	70	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLVIK SVEIN ØSTEN 310750*****	Eiendomsrett 1/2	Jarleveien 33C 3221 SANDEFJORD	Bosatt
SOLVIK MONA B WALLIN 250261*****	Eiendomsrett 1/2	Jarleveien 33C 3221 SANDEFJORD	Bosatt

Vegadresse: Jarleveien 33 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3221 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090301 Bugården
Grunnkrets	409 Moveien	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	3 Bugården, Haukerød og Fevang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	300784972		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	07.12.2021

2: Bygning 300784972: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 07.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	450
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	450
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	328
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.12.2019	09.01.2020
Igangsettingstillatelse	18.12.2019	09.01.2020
Endre bygningsdata	13.01.2021	13.01.2021
Endre bygningsdata	14.01.2021	14.01.2021
Ferdigattest	07.12.2021	09.12.2021
Endre bygningsdata	03.01.2022	03.01.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	240	0	240	0	0	0
H01	3	210	0	210	0	0	0

Borettslag

Navn	MOVEIEN 112 BORETTSLAG	Org.nr	928022544
Adresse	c/o Boligbyggelaget Usbl Rådhusgata 24, 3211 SANDEFJORD	Ant. andeler	5

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	41/114	1217	

Eiendomskart for eiendom 3907 - 41/114//



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

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 217,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557032,93	Øst	568169,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557016,38	568170,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,30	
2	6557026,68	568186,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,89	
3	6557031,7	568187,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
4	6557059,53	568171,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,96	
5	6557046,93	568152,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,88	
6	6557040,54	568142,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,59	
7	6557009,68	568160	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,44	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 29.04.24 Side 1 av 2

Moveien 112 Borettslag	V ³ r ref.: 1748/3	Fjdselsdato eier: 31.07.1950
J arleveien 33 C	Type: Borettslag fritts ³ ende	Fjdselsdato medeier: 25.02.1961
3221 SANDEFJ ORD	Eiere: Svein Solvik, Mona B. Wallin Solvik	
Organisasjonsnr: 928 022 544	Andelsnr: 3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	11 990	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Felleskostnader drift		2 715
Renter IN		9 170
Tilleggsytelser: Fiberaksess		105

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

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. (l ³ n):	1 950 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 950 000
Klient ajourf. l ³ n:	11 838 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 838 000

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 24808674307, SpareBank 1 S rjrmst-Norge

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

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

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

IN-l³ n | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt ut 2041. Avdrag p³ dette l³ net legges inn i felleskostnadene fra januar 2042 (gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2042 utgjre ca kr 4 438,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona B. Wallin Solvik

Adresse: J arleveien 33 C

Postnr/-sted: 3221 SANDEFJ ORD

Telefon: Mob.: 97719146

E-post: monawallinsolvik@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 29.04.24 Side 2 av 2

Moveien 112 Borettslag	V ³ r ref.: 1748/3	Fjdselsdato eier: 31.07.1950
J arleveien 33 C	Type: Borettslag fritts ³ ende	Fjdselsdato medeier: 25.02.1961
3221 SANDEFJ ORD	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: P³ lydende

P³ lydende: 5 000 Opprinnelig innskudd: 1 300 000
Andelsnr: 3 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021

G³ rds/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

Ferdigstillt: 08.12.2021 Fjrst innflytting: 08.12.2021 SS Bnr: H0103

Etasje: 1

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen

System³ s: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 3

Livslpp standard: Nei

Kategori: 1. etasje

Fasiliteter:

Garasjene tilhrer leilighetene i 2. etg.

Sandefjord Bredb³ nd: Aktiv avtale pr. november 2022. Det tas forbehold om endringer. For n³ mere opplysninger ta kontakt med styret.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 tvangfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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.

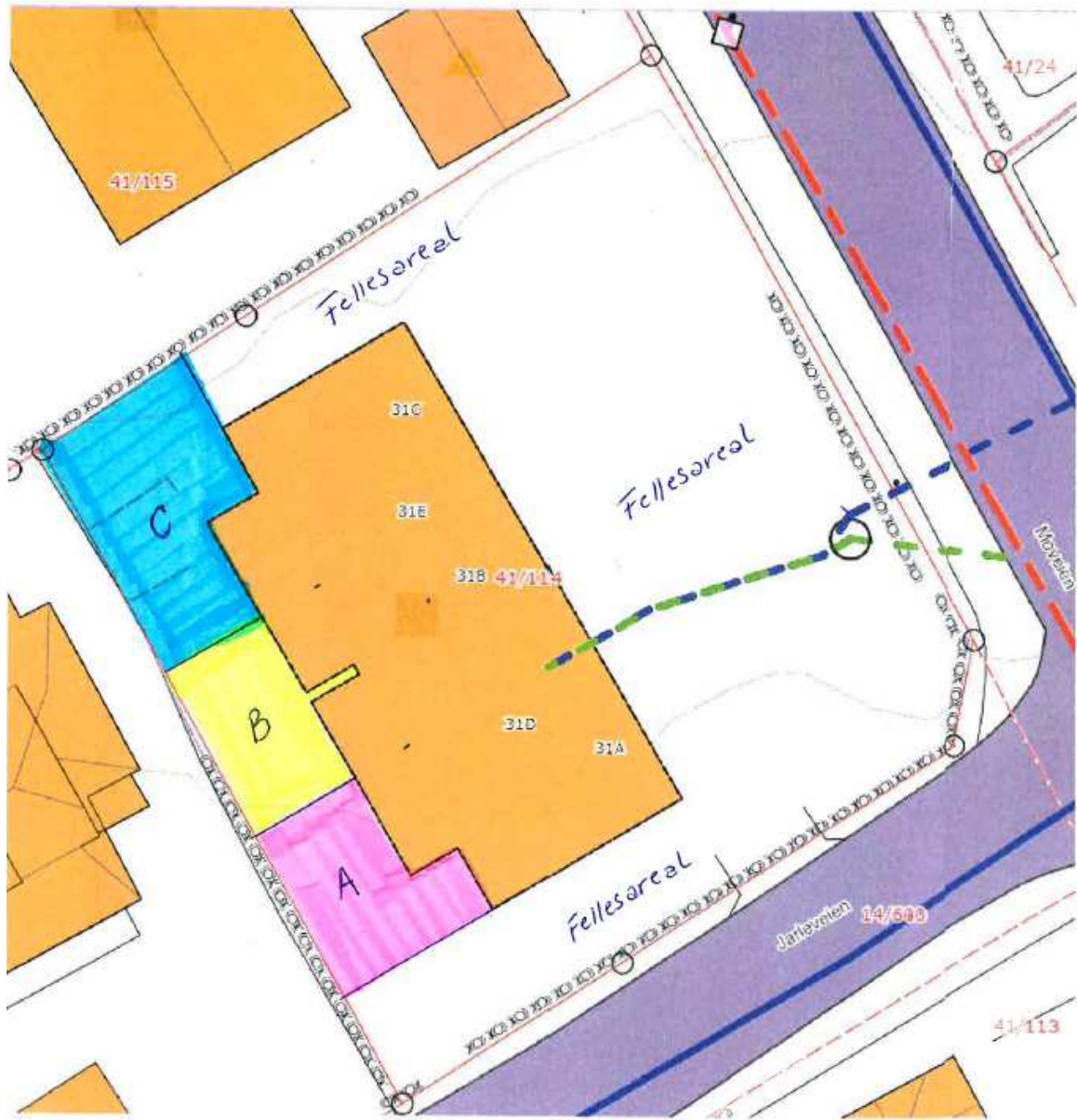
10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.



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."

Protokoll for Moveien 112 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Annette Tvedt (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Annette Tvedt (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Mona B. Wallin Solvik (sign.)	07.05.2024

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Moveien 112 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 26.04.2023 kl. 17:00 - Jarleveien 33 C, Sandefjord

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 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
- 6 Andre saker
 - 6.1 Redskapsbod

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 borettslagslovens §§ 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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger 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

Styret velger å ikke ta honorar for styreperioden 2022-2023.

5. Valg

Ingen i styret er på valg før den ordinære generalforsamlingen i 2024.

Sittende styre består av:

- o Styreleder - Mona B. Wallin Solvik
- o Styremedlem - Ann Kristin Sti
- o Styremedlem - Gro Thorsen

Styret kan ha inntil 1 varamedlem, men har ikke valgt dette per dags dato.

6. Andre saker

6.1 Redskapsbod

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.

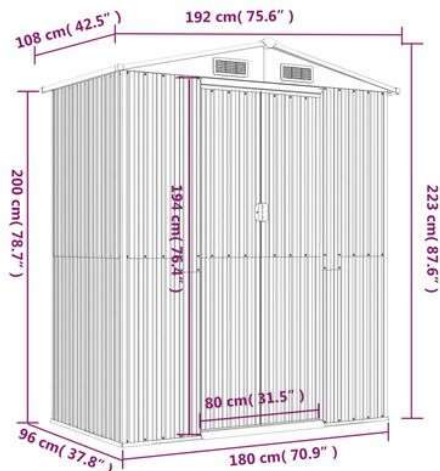
Boden settes opp på dugnad på fellesarealet ved leilighet A mot hekken til naboen vår i det store hvite huset midt imot borettslagets leiligheter.

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

Vedtaket krever simpelt flertall.

Forslag til vedtak: 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.



3,439.00 kr

Inkl. MVA

På lager

Gratis frakt og retur

Kjøp nå, betal senere

Leveringstid: 6-8 arbeidsdager

Beskrivelse

Dette må-ha hageskuret er den ideelle lagringsløsningen for gjenstander som sykler, utendørs verktøy eller bassengnødvendigheter.

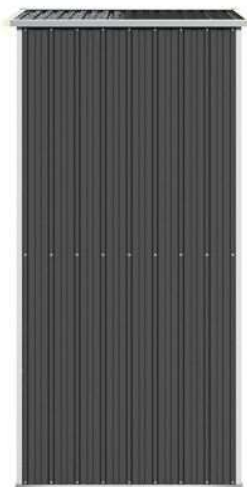
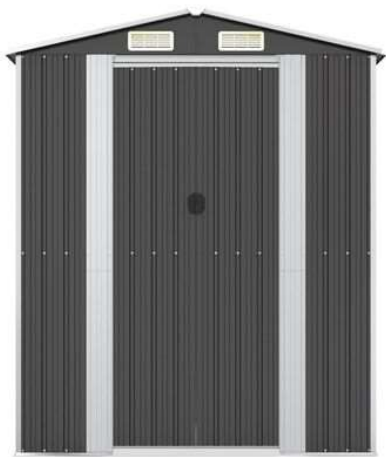
- Slitesterkt materiale: Skuret er laget av galvanisert stål, noe som gjør det rustbestandig og sikrer langvarig bruk.
- Rikelig med lagringsplass: Dette skuret er veldig romslig, og tilbyr nok lagringsplass for sykler, uteleker, bassengutstyr og tilbehør, til og med hageutstyr inkludert slanger, spade, pottes, gressklipper, osv.
- Praktisk port og håndtak: Dette hageskuret er utstyrt med skyveport for enkel inngang. Den praktiske håndtaksdesignen er ekstra behagelig.
- Praktisk ventil: Den praktiske ventilen lar luften sirkulere i det utendørs skuret, noe som sikrer at det ikke blir ubehagelige lukter der inne.

Merk:

- Hvert produkt kommer med en monteringsveiledning i esken for enkel montering.

Spesifikasjoner

- Farge: antrasitt
- Materiale: galvanisert stål
- Samlet mål: 192 x 108 x 223 cm (L x B x H)
- Indre mål: 176 x 92 cm (L x B)
- Mål port: 80 x 194 cm (L x H)
- EAN:8720287178200
- SKU:319271
- Brand: vidaXL



Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	27 366	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	38 158	27 366
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-19 755 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	11 838 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	7 917 000
B. i retts endring disponible midler	38 158	27 366
C. Disponible midler	65 524	27 366
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	0	18 803
Mellomregning finansieringsforetak	0	5 906
Andre kortsiktige fordringer	73	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	5 530	5 997
Driftskonto	72 655	24 791
Leverandører	-10 211	-13 131
Pålypnere langsiktig gjeld	-2 523	-14 919
Pålypte energikostnader	0	-81
Disponible midler	65 524	27 366

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2022 Moveien 112 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	476 889	49 709	166 080	607 409
Sum leieinntekt		476 889	49 709	166 080	607 409
Sum inntekt		476 889	49 709	166 080	607 409
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad	3	0	81	0	0
Kostnad eiendom/lokale	4	8 250	0	10 000	15 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	51 129	0	49 355	51 359
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	1 500	1 500
Reparasjon og vedlikehold		0	0	23 000	29 363
Revisjonshonorar		4 186	4 056	3 899	4 467
Forretningsfjrrerhonorar		25 000	2 083	32 574	25 725
Andre honorar	6	7 000	0	0	8 574
TV/bredbånd		5 940	495	5 940	5 940
Forsikring		22 513	500	28 336	26 100
Andre kostnader	7	2 183	250	5 000	8 478
Sum kostnad		126 201	7 465	159 604	176 506
Driftsresultat fjr IN		350 688	42 244	6 476	430 903
Driftsresultat etter IN		350 688	42 244	6 476	430 903
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		1 430	41	0	0
Rentekostnad		313 960	14 919	0	430 903
Netto finansposter		312 530	14 878	0	430 903
ijrsresultat		38 158	27 366	6 476	0
Overfjrt til/fra annen egenkapital		38 158	27 366	0	0
SUM OVERFØRINGER		38 158	27 366	0	0

Balanse 2022 Moveien 112 borettslag

	Note	2022	2021
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		0	18 803
Andre kortsiktige fordringer	8	73	5 906
Forskuddsbetalte kostnader		5 530	5 997
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		72 655	24 791
Sum omløpsmidler		78 258	55 497
SUM EIENDELER		19 833 258	19 810 497

Balanse 2022 Moveien 112 borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		65 524	27 366
Sum opptjent egenkapital		65 524	27 366
Sum egenkapital	9	90 524	52 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	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		10 211	13 131
P ³ løyne renter		2 523	14 919
Annen kortsiktig gjeld	11	0	81
Sum kortsiktig gjeld		12 735	28 131
Sum gjeld		19 742 735	19 758 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 833 258	19 810 497
Pantstillelser	12	19 730 000	19 730 000

Sted: _____

Dato: _____

Mona B. Wallin Solvik
Styreleder

Ann Kristin Sti
Styremedlem

Gro Thorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. ³vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³vN re forbig³ ende.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens p³ kostninger 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 p³ leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	160 140	10 331
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	25 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	5 940	495
3650 Innkrevde felleskostn. renter	310 809	13 883
Sum	476 889	49 709

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 384 400	2 370 600
i rets tilgang :	0	0
i rets 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
Anskaffelses ³ r :	2021	2021
Antatt levetid i ³ r :		

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 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	0	81
Sum	0	81

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6391 Strøm ³ king/strømning/feiling	8 250	0
Sum	8 250	0

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	51 129	0
Sum	51 129	0

Note 6 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	7 000	0
Sum	7 000	0

Konto 6714 er IN tilleggsavtale Usbl.

Note 7 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling/i rsmrte	1 200	0
7770 Betalingskostnader	925	250
7773 Omkostninger innkreving	58	0
Sum	2 183	250

Note 8 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	5 906
1570 Andre kortsiktige fordringer	73	0
Sum	73	5 906

Konto 1570 er renter fra Klare Finans 2022.

Note 9 - 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			
i resultat	27 366	38 158	65 524
Sum opptjent egenkapital	27 366	38 158	65 524
Sum egenkapital	52 366	38 158	90 524

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sjnrst-Norge 24808674307
L ³ nenummer:	
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	3.89 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2061
Opprinnelig l ³ nebelrp:	11 838 000
L ³ nesaldo 01.01:	11 838 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	11 838 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	11 838 000

Langsiktig gjeld

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

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

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P ³ lrypte energikostnader	0	81
Sum	0	81

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfjrt verdi pr. 31.12.2022
Bokfjrt langsiktig gjeld	11 838 000
Innskuddskapital	7 892 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	19 730 000
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	19 755 000

Borettslagets bokfjrt 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,-.

Resultat og balanse med noter for Moveien 112 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moveien 112 Borettslag

Styreleder	Mona B. Wallin Solvik (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Ann Kristin Sti (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Gro Thorsen (sign.)	19.03.2023



Til generalforsamlingen i Moveien 112 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Moveien 112 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Sandefjord, 23. mars 2023
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Moveien 112 borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mona B. Wallin Solvik
Styremedlem, Gro Thorsen
Styremedlem, Ann Kristin Sti

Styret i Moveien 112 Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn

Virksomhetens art

Moveien 112 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Moveien 112 Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 928022544.

Moveien 112 Borettslag består av 5 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Moveien 112 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3753109. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Moveien 112 borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak fått bygd og satt opp søppelhus, og satt opp lapp ang sortering, kasting, fulle søppeldunker m.m.
- Tiltak, gruset når nødvendig.
- Tiltak, kjøpt inn gress-, kant og hekkeklipper til felles bruk.

Styrets arbeid

Dette er hva styret har gjort og gjennomført i 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 fells bruk, og satt opp ansvarsliste for klipping av gresset sommeren 2022.

Styret har kjøpt inn og satt opp brøytepinner 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.

Dette er hva styret konkret kommer til å utføre/gjøre 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.

Alle er ansvarlig for å lade opp batteriet etter bruk av gress-, kant-, hekkeklipperen.

Dugnad, male søppelhuset iløpet av våren 2023.

Det vil bli satt opp ny listen 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 fyll plast-dunken.

Vi ser at det har blitt kastet visne planter bak garasjen. De som har kastet dette, må kaste det et annet sted. Det er ingen søppelplass bak garasjen.

Det er ikke kommet inn noen forslag fra beboerne.

I følge hjemmesidene til USBL er det ingen i styret som er på valg nå til denne generalforsamlingen. Det står at styret velges for 2 år.

Dermed er hele styret på valg til neste generalforsamling i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Velkommen til generalforsamling/årsmøte

Generelt for generalforsamlinger/årsmøter:

- Generalforsamlingen/årsmøtet er borettslagets/sameiets øverste myndighet.
- Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker.
- Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet, men rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.
- Eier kan møte med fritt valgt fullmektig.
Dersom denne retten benyttes, må den uforbeholdne fullmakten under fylles ut.
En fullmakt kan ubegrunnet tilbakekalles når som helst.

For borettslag spesielt:

- I *borettslag* har hver andel kun én stemme på generalforsamlingen, dvs. at en andel med flere eiere kan avgi bare én stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

For sameier spesielt:

- I *sameier* er stemmefordelingen nedfelt i vedtektene.
- Ingen begrensning for hvor mange fullmakter en fullmektig kan ha.

Fylles ut og leveres fullmaktshaver FØR møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Fullmakt til generalforsamling/årsmøte

Fullmakt gis fra eier:

Adresse:

Leilighetsnummer:

Borettslag/sameie:

Eier av ovennevnte leilighet gir
(navn på fullmektig)

en uforbeholden fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den ____ / ____ - 2023.

Sandefjord, den ____ / ____ 2023.

(eiers signatur/underskrift)

ORDENSREGLER FOR Jarleveien 31 A-E

Revidert på styremøte 09.05.22

1. Beboerne plikter å rette seg etter borettslagets ordensregler, samt andre forordninger og vedtak som er lovlig besluttet av borettslagets styre eller generalforsamling.
2. Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.
3. 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.
4. Uteareal skal holdes ryddige. Det skal ikke forsøples, herunder sneiper og snus på utearealet.
5. Grilling på balkonger/terrasser med trekull er ikke tillatt, gass- eller elektrisk grill kan anvendes.
6. Det vil bli organisert dugnad i borettslaget når styret finner dette hensiktsmessig.
7. Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.
8. Sykler, mopeder, sparkesykler o.l. settes i private boder, eventuelt på anvist fellesplass under trappa,
9. Dyrehold må ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.
10. 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 sjenerende måte. Etter kl. 22.00 skal det ikke være aktivitet på disse områdene uten tillatelse fra styret.
11. 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.
12. Alle i borettslaget har plikt til å sette seg inn i brann-instruksen og vite hvordan en skal opptre hvis brannalarmen utløses.
13. Forøvrig vises det til gjeldende regler i borettslagets vedtekter, samt til eierseksjonsloven og husleieloven. Ved motstrid går vedtekter og ufravikelig lov foran ordensreglene.

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 rabattert 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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


Retts skal være rett. For alle.



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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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.



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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 gis.
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
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech**Oppdragsnummer:****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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre