



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Mosserødveien 17B, 3226 SANDEFJORD

**Leilighet på bakkeplan med 2
soverom, garasjekjeller og rikelig
med bodplass. IN-Ordning på
fellesgjeld**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktive, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Bruktbolig / Partner

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 784 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 5 195 240,-
Felleskostn.: Kr 16 816,-
Selger: Carina Ekenes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 81/84 m²
Tomtstr.: 2346 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 39, bnr. 20
Andelsnr.: 9

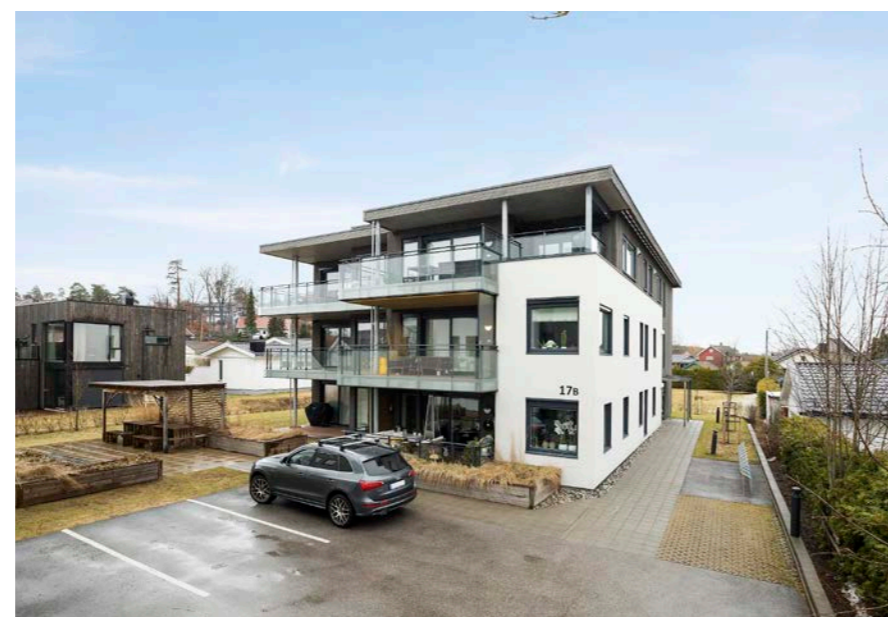
Oppdragsnr.: 1311240024

Leilighet på bakkeplan med 2 soverom, garasjekjeller og rikelig med bodplass.

Denne eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Mosserød, og den tilbyr enestående tilgang til alle fasiliteter innenfor et kort avstandsradius. Med barnehager, skoler, shoppingmuligheter og turområder alle i nærheten, er det en ideell beliggenhet for familier og enkeltpersoner som verdsetter bekvemmelighet og en aktiv livsstil.

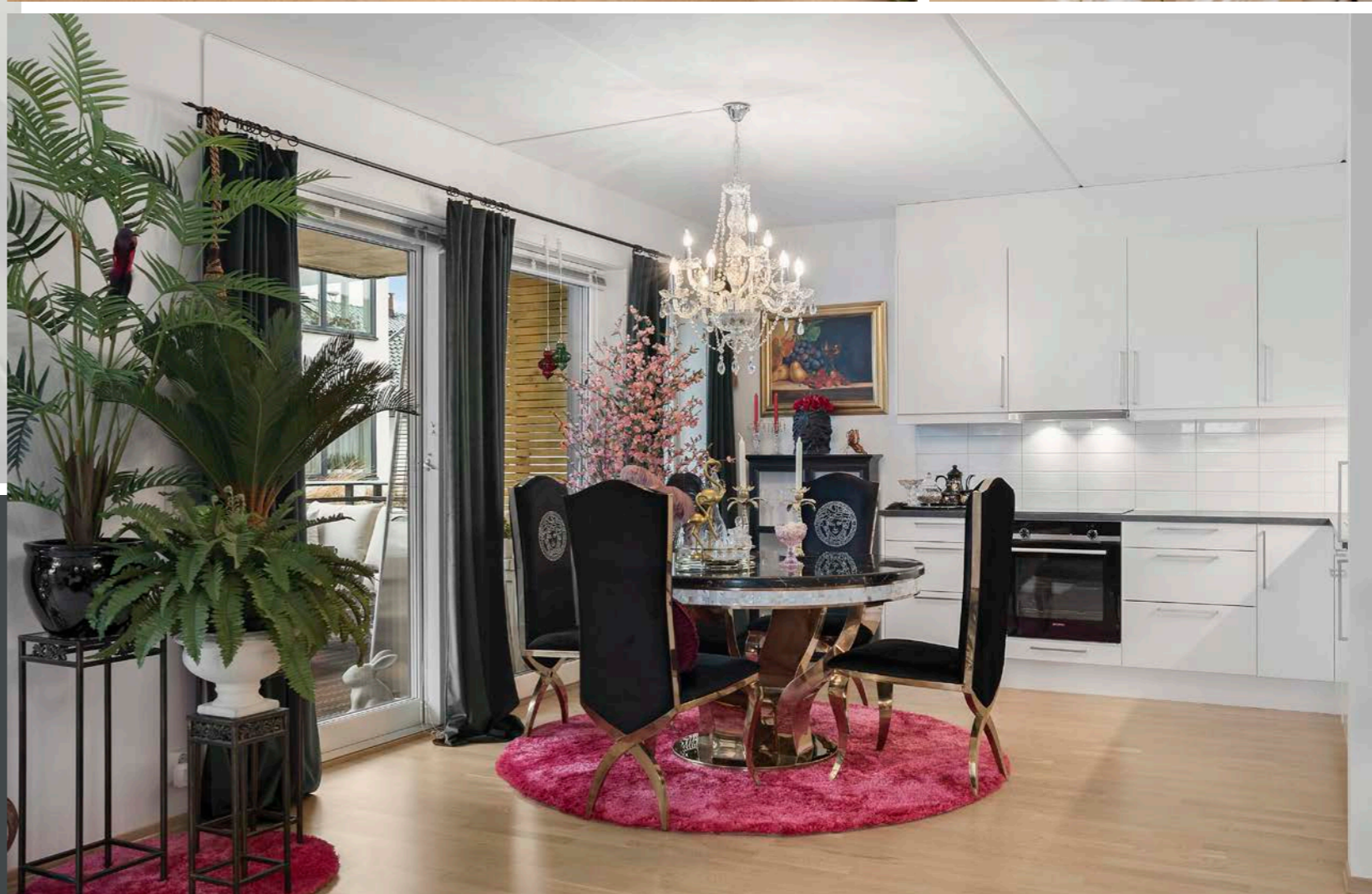
Leiligheten har en tiltalende og moderne standard med 2 komfortable soverom, perfekt for både en liten familie eller enkeltpersoner som trenger ekstra plass. Den fine uteplassen gir muligheter for avslapning og utendørsaktiviteter rett utenfor døren, mens det pene kjøkkenet og badet bidrar til et behagelig bo miljø.

Med tilgang til en praktisk garasjekjeller samt tilhørende bod, er det rikelig med lagringsplass for personlige eiendeler og utstyr.



Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	19
Om eiendommen	24
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Ferdigattest	80
Grunnkart	81
Tegninger	82
Reguleringsplankart	84
Kommuneplankart	86
Boligopplysninger	88
Regnskap og budsjett	94
Vedtekter	108
Forbrukerinformasjon	119
Budskjema	120

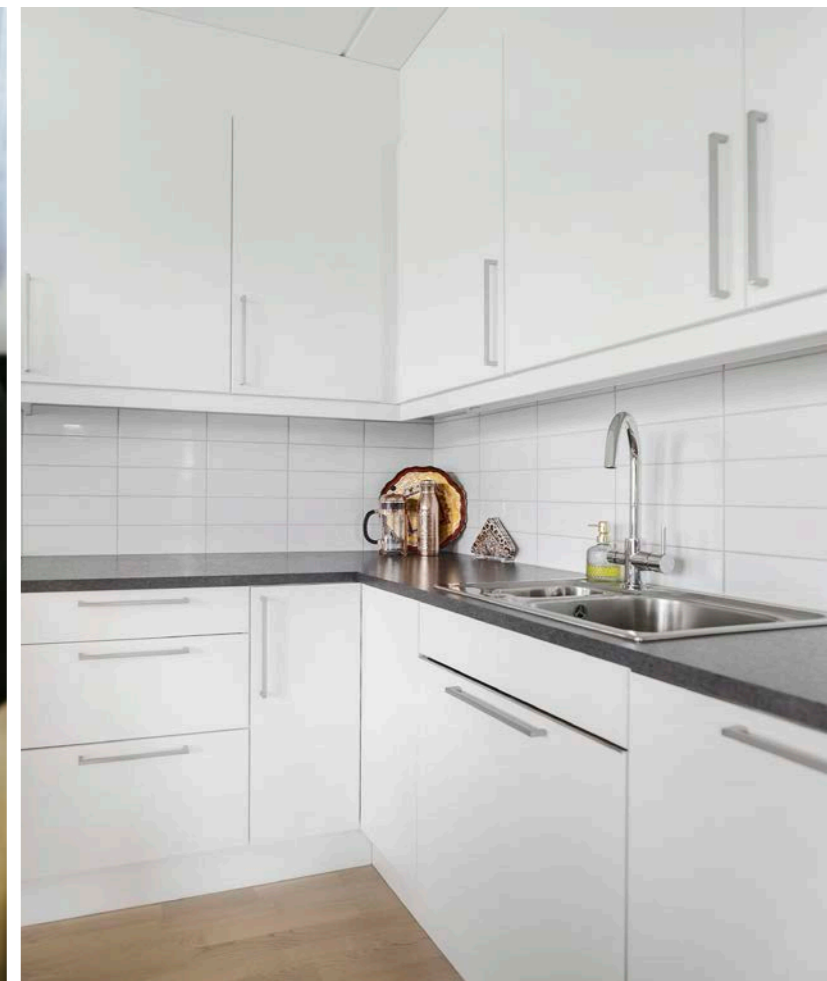


Velkommen inn.

Fra entreen har du romslig hall inn i åpen stue-/ kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til terrassen

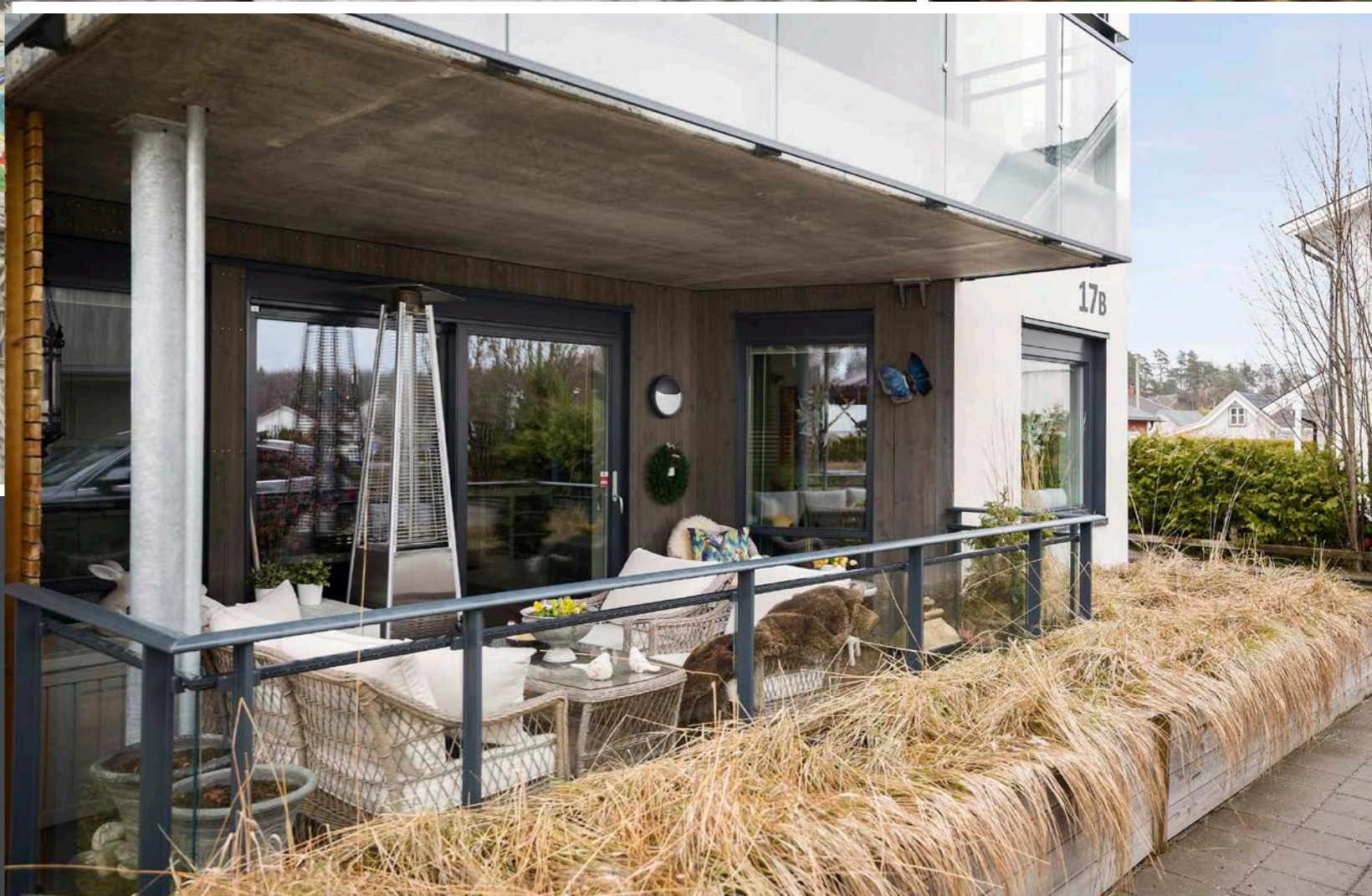


På kjøkkenet har du alle hvitevarer integrert, det er plass til spisebord og stoler, og renholdet blir en drøm med fliser mellom overskap og kjøkkenbenk.





Den gode planløsningen gir deg flere gode løsninger for møblering



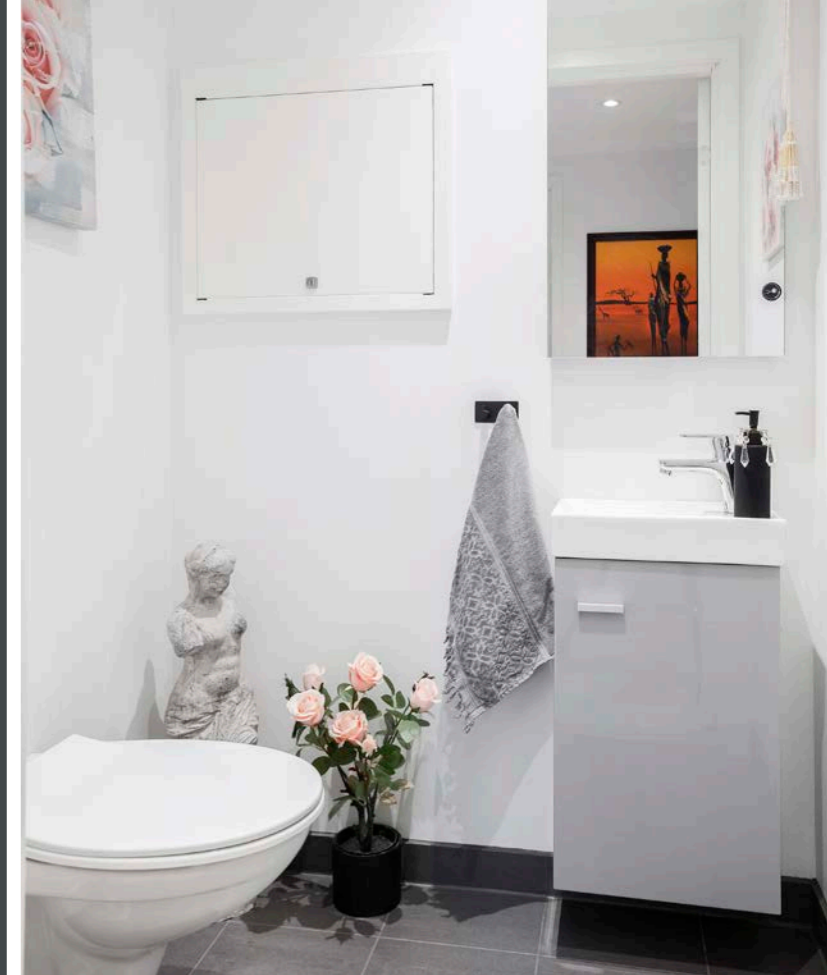
Terrassen er 13 m2 og balkongen i 2.etasje gir terrassen et fint tak i tillegg til at det bidrar til en lun stemning.



Badet er helfliset i delikate og lyse farger.

Det er varmekabler i gulvet, og badet er utstyrt med dusjnisse, opplegg til vaskemaskin, servantinnredning med skuffer, og toalett.

I tillegg til totalettet på badet er det separat gjestetoalett med adkomst fra entreen.





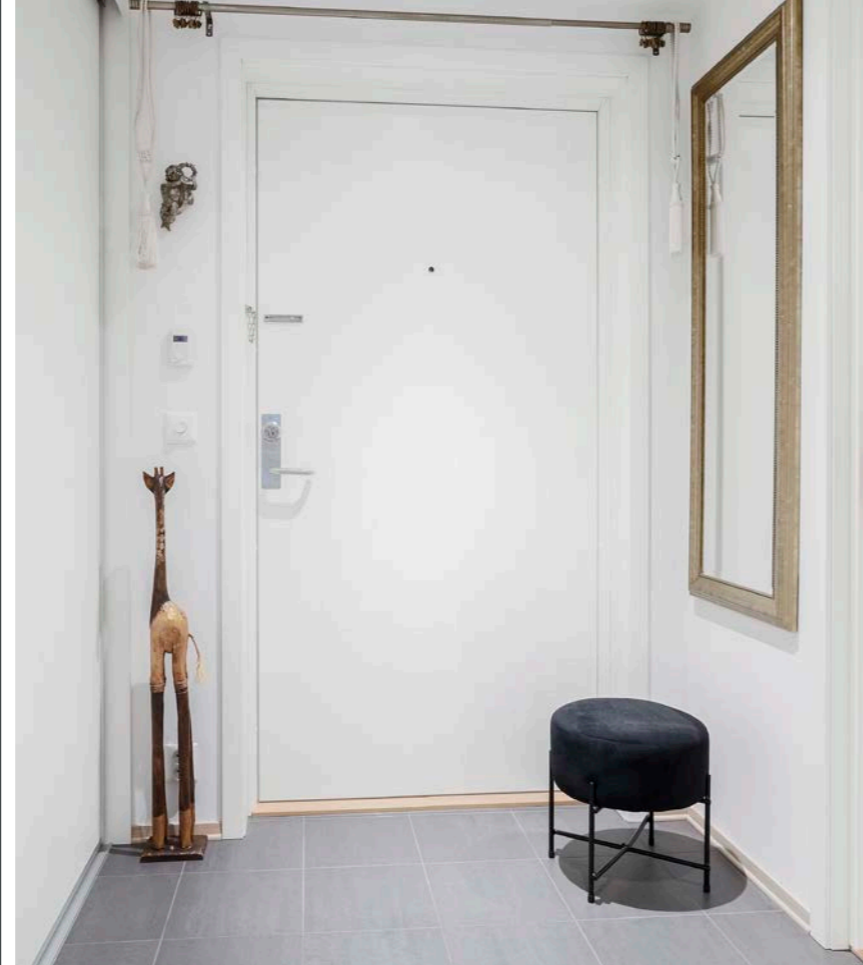
Det er 2 gode soverom i leiligheten.

Begge soverommene har store vindusflater og på hovedsoverommet har du også romslig skyvedørsgarderobe.



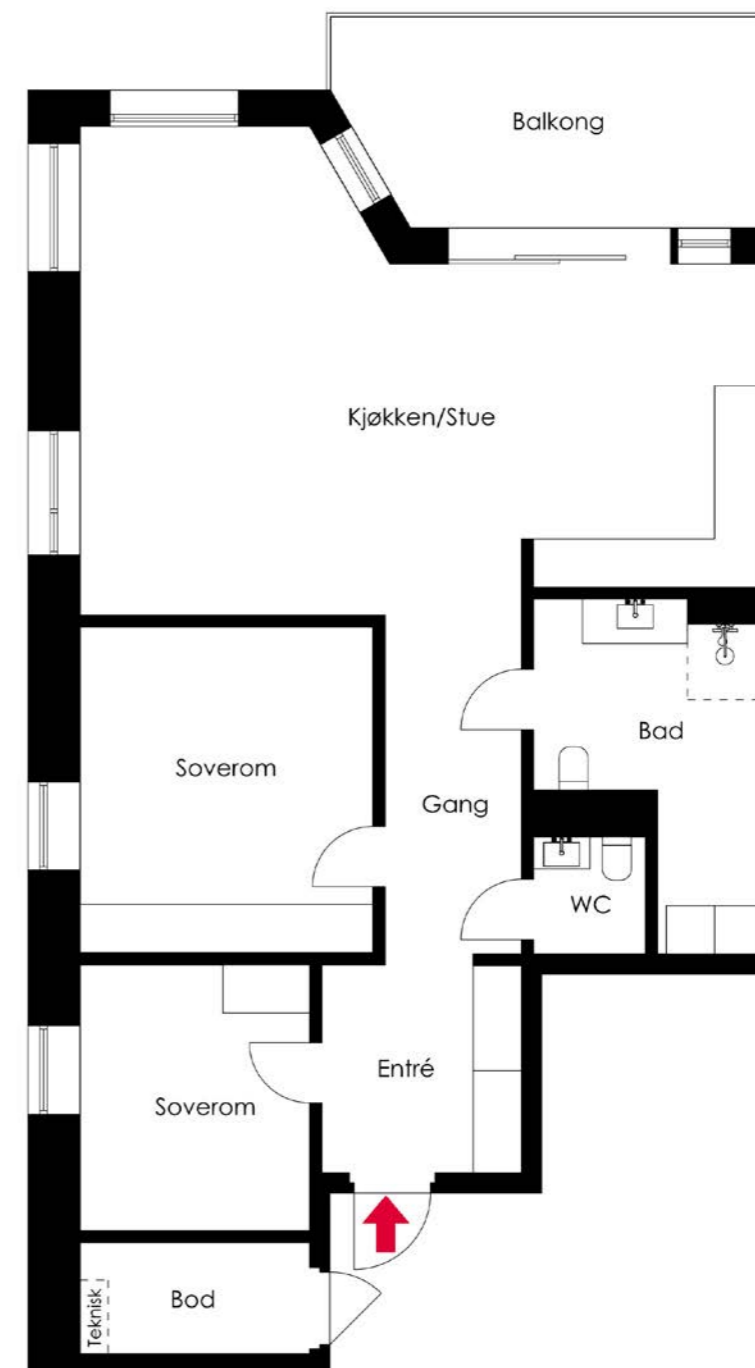
I entreen er det stor skyvedørgarderobe og gulvet er flislagt.

Det er vannbåren varme i gulvet i gang og stue.



Plantegning

1. etasje

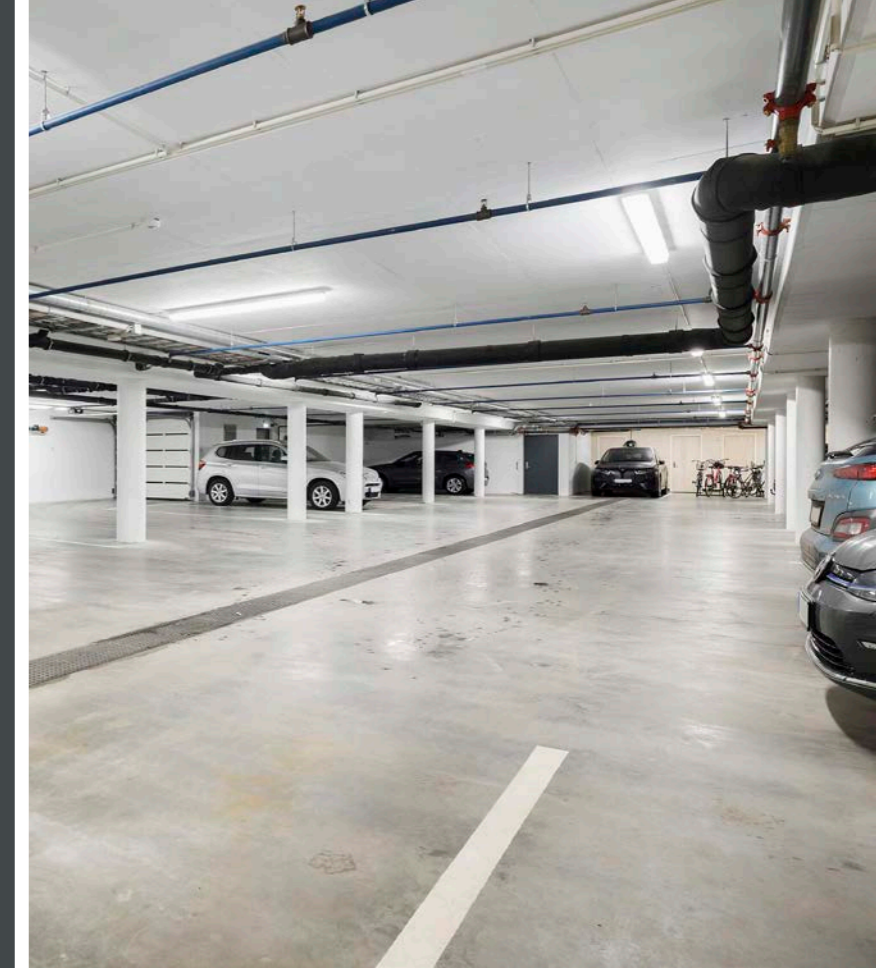



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Leiligheten har en fin og praktisk beliggenhet i 1. etasje.

Det er et flott garasjeanlegg med sykkelparkering og lademuligheter. Denne leiligheten har plassnr. 6





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Stue/ kjøkken, gang, bad, 2 soverom, toalettrom

BRA-e: 3 m² Bod i gang og bod nr.10 i garasjekjelleren

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse med tak

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles uteareal ganger og garasje. På uteareal er det en felles sitteplass for beboerne.

Bod og sykkelparkering i garasjekjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2346 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Eiendomsgrensene er markert som "nøyaktig" og "svært nøyaktig".

Et bygg på nabotomten (gbnr. 39/116) ser tilsynelatende ut til å være bygget noe over tomtegrensen. Se vedlagte kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Velkommen til Mosserødveien 17 B - en perle av en leilighet med en svært tiltalende og funksjonell planløsning. Denne boligen ligger idyllisk til i starten av Mosserødveien, i utkanten av Sandefjord sentrum. Med sin sentrale beliggenhet er det kort avstand til lokale butikker på Mosserød, samt videre til handelsområdene Hasle og Pindsle, som begge byr på et variert og omfattende utvalg utenfor bykjernen.

Fra denne boligen er det enkelt å ta seg til sentrum både til fots og med bil. En avslappende spasertur tar deg gjennom vakre omgivelser langs veien, og på under en halvtime når du sentrum. For de som søker naturopplevelser, er Hjertås med sine kjente lysløyper og vakre skogsområder et populært valg.

Med kort avstand til E-18 er det også enkelt å komme seg til andre byer med bil, perfekt for de som pendler eller ønsker å utforske området. Og for de som foretrekker kollektivtransport, befinner denne leiligheten seg ideelt plassert mellom togstasjonen og flyplassen, noe som gjør det praktisk for både reiser og daglig pendling. Mosserød barneskole ligger i 5 minutters gangavstand fra boligen. Er du lærer som jobber der eller har barn som går der, så kan dette passe fint.

Alt i alt ønsker vi deg velkommen til en leilighet som kombinerer det praktiske med vakre omgivelser, og som tilbyr det beste av det Mosserød har å by på.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Mosserød er et variert boligområde som hovedsakelig består av eneboliger, men det har vært en økning i antall leiligheter i området de siste årene. Denne blandingen av boligtyper gir Mosserød en unik dynamikk og tiltrekker seg et mangfold av beboere med ulike behov og preferanser når det gjelder boformer.

Selv om eneboliger har dominert landskapet tradisjonelt sett, har tilveksten av leiligheter tilført en ny dimensjon til Mosserød. Denne utviklingen har beriket nabolaget og tiltrukket både unge profesjonelle, familier og eldre som søker en mer vedlikeholdsfri livsstil uten å måtte gi avkall på kvaliteten på boforholdene.

Med et voksende antall leiligheter tilbys nå flere alternativer for de som ønsker å bo i Mosserød, samtidig som nabolaget beholder sitt særegne preg og sin karakter. Dette gjør Mosserød til et attraktivt sted å bo for en bred demografisk skare, og det gir et levende og inkluderende lokalsamfunn hvor folk kan trives og føle seg hjemme uavhengig av boligpreferanser.

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet rundt Mosserødveien 17 B finner du et mangfold av barnehage- og skoletilbud som bidrar til å skape et familievennlig miljø. Barnehager som Mokollen naturbarnehage, Mosserød barnehage og barnehagen på Åbol tilbyr varierte pedagogiske tilbud og et trygt miljø for barnas utforskning og læring.

For barn som går på barneskolealder, er Mosserød barneskole et nærliggende alternativ. Denne skolen legger vekt på å skape et inkluderende læringsmiljø

hvor barna kan utvikle seg faglig og sosialt. Med sitt fokus på elevens trivsel og læring, er Mosserød barneskole et populært valg blant foreldre i området.

Når det gjelder ungdomstrinnet, tilbyr Breidablikk ungdomsskole et bredt spekter av faglige og sosiale aktiviteter som bidrar til å forberede elevene på videre studier og voksenlivet. Skolen har et engasjert lærerkorps og moderne fasiliteter som støtter opp under elevenes læring og utvikling.

Samlet sett utgjør disse barnehage- og skoletilbudene et sterkt fundament for familielivet i Mosserød-området, og de bidrar til å skape et levende og inkluderende lokalsamfunn hvor barn og unge kan vokse opp og blomstre.

Skolekrets

Mosserød skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Boligen på Mosserødveien 17 B nyter godt av utmerkede transportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i Sandefjord og til nærliggende områder. Retter ved boligen finner du en busstopp med en rute som tar deg direkte til sentrum, noe som gjør det praktisk for daglige gjøremål, shopping eller andre ærend.

For de som foretrekker togreiser eller skal til Torp flyplass, er det enkelt å komme seg til både togstasjonen og flyplassen fra sentrum. Sandefjord sentrum har et velfungerende tognettverk som forbinder byen med omkringliggende områder og byer, og det er også mulig å ta tog til Torp flyplass for de som skal ut og reise.

Med disse transportalternativene tilgjengelig rett utenfor døren, er det enkelt å komme seg rundt uten behov for bil, noe som gjør Mosserødveien 17 B til et ideelt sted for de som verdsetter praktisk og tilgjengelig transportinfrastruktur.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk borettslagsleilighet oppført i 2020.

Leiligheten er over et plan med tilkomst fra felles trappegang.

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 har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot felles trappegang.

I leiligheten er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 13 m² markterrasse med tilkomst fra stue.

Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med glasser. Terrassen er overbygget.

Innvendig:

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Slette malte flater.

Tak: Slette malte flater.

Leilighetens etasjeskiller og gulv mot parkeringskjeller er antagelig bygget i betong og lettbetong ellementer.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

Våtrom:

Leilighetens bad består av vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnische med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Gulvvarme i gulv.

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

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

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

Kjøkken:

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og opplegg for vaskemaskin. Fliser mellom benkeskap og overskap.

Spesialrom:

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og veggmontert wc.

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

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert

ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning.

Leiligheten får varmtvann fra Nilan varmeanlegg som varmer tappevann og vann til gulvvarme.

I leiligheten er det vannbåren gulvvarme.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 21.03.2024 av Thorbjørn Andersen. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er risse i stuetaket.

Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold

I første etasje av Mosserødveien 17 B finner du en velplanlagt og funksjonell boligflate på totalt 81 kvadratmeter. Her møtes du av et lyst og luftig oppholdsrom som kombinerer stue og kjøkken, skapt for samvær og hyggelige stunder. Gangen fører deg videre til de ulike rommene, og her finner du også et praktisk bad som tilfredsstiller dine behov for komfort og bekvemmelighet.

Denne etasjen inkluderer også 2 soverom som gir rom for avslappende netter og personlig plass. I tillegg finner du et separat toalettrom for ekstra praktisk bruk. For oppbevaring av eiendeler og nødvendigheter, er det tilgjengelige boder både i gangen og i garasjekjelleren. Med til sammen 3 kvadratmeter disponibel plass, gir disse bodene mulighet for organisert oppbevaring og orden i

hverdagen.

Samlet sett tilbyr første etasje en gjennomtenkt og komfortabel boflate som imøtekommer behovene til moderne livsstil, med et fokus på funksjonalitet, komfort og praktiske løsninger.

Romfordeling:

Gang 11,25 m²

Bad 8,9 m²

Soverom 12,76 m²

Soverom 7,56 m²

Toalettrom 1,63 m²

Stue/kjøkken 39 m²

Bod 3,1m². Boden har tilkomst fra felles gang. Til leiligheten er det en garasje plass i felles garasjekjeller.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 21.03.2024 av Thorbjørn Andersen.

Standard

Denne leiligheten, oppført i 2020, tilbyr en moderne og pen standard som appellerer til bekvemmelighet og stil. Med slette, rene vegger og parkettgulv i oppholdsrommene, skapes en følelse av romslighet og tidløs eleganse. Parkettgulvene legger til et snev av varme og skaper en innbydende atmosfære, mens de slette veggene gir en blank lerret for personlig dekor og stil.

Badet og vaskerommet er utformet med høy kvalitet og estetisk appell i tankene. Det flisbelagte badet utstråler eleganse og funksjonalitet med sitt lekre design og moderne innredning. De flislagte veggene og gulvet gir et rent og sofistikert utseende,

samtidig som de er lette å rengjøre og vedlikeholde. Vaskerommet gir praktisk plass til huslige gjøremål, med tilgang til alle nødvendige fasiliteter og god lagringsplass.

Samlet sett tilbyr denne leiligheten en komfortabel og stilig boopplevelse, hvor moderne design og praktiske løsninger forenes for å skape et hjem som både imponerer og inspirerer.

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:

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Hovedgulv har mindre fall til sluk en 1:100. Det er for lite oppkant ved dørterskel for at hovedgulv kan ha fall til sluk på mindre en 1:100 på hovedgulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det mangler dokumentasjon på membranarbeider.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.

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.

Dette medfølger:

- Oppvaskmaskin
- Komfyr og platetopp
- Kjøleskap

Dette medfølger ikke:

- Taklamper

Hvitevarer

Dette kjøkkenet fra Sigdal er et eksempel på kvalitet og funksjonalitet som går hånd i hånd med stil. Med integrerte hvitevarer som kjøleskap/fryser, ovn, platetopp og oppvaskmaskin, tilbyr det en sømløs og moderne løsning som bidrar til en ryddig og harmonisk kjøkkenestetikk.

Sigdal er kjent for sitt fokus på håndverk og materialkvalitet, og dette kjøkkenet er ingen unntak. Med smarte løsninger og innovative detaljer gir det både eleganse og praktiske fordeler. De integrerte hvitevarene sikrer en enhetlig og strømlinjeformet look, samtidig som de sparer plass og gir en ryddig følelse.

Med dette kjøkkenet blir matlaging og opphold på kjøkkenet en glede, og det skaper et inspirerende og funksjonelt sentrum i hjemmet. Det moderne designet og de praktiske løsningene gjør det til et perfekt sted for både hverdagslige måltider og sosiale sammenkomster.

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

Nytt i 2020

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Altibox for TV og Internett.

Grunnpakke Tv- og Internett fra Altibox er en tilleggstjeneste som automatisk faktureres sammen med felleskostnadene.

Parkering

1 plass i garasjeanlegg.

Det er etablert et Zaptec fellesanlegg for el bil lading i parkeringsskjeller, nye beboere må selv betale kostadene med å koble seg til dette anlegget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3763315

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang og stue. Elektriske varmekabler på bad og toalettrom. Varmegjennvinning på ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 400 000

Info kommunale avgifter

Fellesregning sendes borettslaget i 12 terminer. Det betales kommunale avgifter for renovasjon, vann og avløp.

Formuesverdi primær

Kr 1 044 653

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 969 680

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader, innboforsikring, strøm. 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 kr. 3 508,-

Renter IN-lån kr. 12 809,-

Tilleggstjeneste: TV/ bredbånd kr. 499,-

I felleskostnader drift inngår blant annet strøm/ drift/ vedlikehold fellesarealer og kommunale avgifter.

Dersom fellesgjeld(IN-Ordning) nedbetales til kr. 0,- så blir månedlig fellesutgift kr. 3.508,- + 499 for bredbånd/TV.

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

Andel renter og avdrag på felles lån på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet etter areal (BRA), men enkelte kostnader kan fordeles etter annen fordelingsnøkkel f.eks etter faktisk bruk/ nytte. Kostnader kan også fordeles likt pr. enhet, dette gjelder bl.a. kabel TV/Internett, faste avgifter på kommunale avgifter, kostnader på

garasje plasser, forretningsførsel og revisjon, listen er ikke uttømmende og fordelingsnøkler vil fremkomme på budsjettet for borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 16816

Andel Fellesgjeld

Kr 2 784 000

Fellesgjeld pr. dato

27.03.2024

Kommentar fellesgjeld

Dersom fellesgjeld(IN-Ordning) nedbetales til kr. 0,- så blir månedlig fellesutgift kr. 3.508,- + 499 for bredbånd/TV.

Avdragsfritt fellesgjeld til år. 2040

Borettslaget

Borettslagsnavn

Mosserød Hage Borettslag

Organisasjonsnummer

923090517

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslaget består av 2 bygg med 8 andelsleiligheter i hvert bygg.

Styreleder er Vidar Grini.

Revisor er KPMG.

På generalforsamling i 2023 ble borettslagets

søppelanlegg tatt opp for orientering.

Siste forslag til løsning fra Inter Eiendom av borettslagets nye søppelanlegg ble akseptert og godkjent. Inter Eiendom sørger for godkjenning av nytt søppelanlegg fra Sandefjord Kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 24807941220, SpareBank 1

Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2024: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 186

Saldo per 27.03.2024: 39 647 000

Andel av saldo: 2 784 000

Første termin: 30.12.2021

Neste avdrag: 30.12.2040 (siste termin 30.06.2070)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer.

Avdragsfritt til 30.09.2040. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra oktober 2040 (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 30.12.2040 utgjøre ca kr 3 134,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til

avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2022 viste et resultat på kr. 18 920,- i underskudd mot et budsjett på 0. Budsjettet for 2023 var kr. 0,-. Det er ikke holdt generalforsamling i 2024, så resultat for 2023 og budsjett for 2024 foreligger ikke enda.

Styregodkjenning

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene

krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

- 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.
- 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 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, jfr. 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.

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 20 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 9 i Mosserød Hage Borettslag med orgnr. 923090517

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/39/20:

22.01.2024 - Dokumentnr: 1006050 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

02.10.1924 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:39 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1616722 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:39 Bnr:20

24.07.2020 - Dokumentnr: 2790098 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3804 Gnr:39 Bnr:148

01.01.2024 - Dokumentnr: 361447 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:39 Bnr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2 leilighetsbygg, datert 09.02.2021.

Det foreligger innvendige tegninger, datert 06.12.2018.

Det foreligger fasadetegninger, datert 08.02.2019.

Det foreligger innvendige tegninger av parkeringskjeller, datert 06.12.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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
- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)
- Hensyn friluftsliv
- Boligebebyggelse, nåværende

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med planID 20160016 plannavn Mosserød Hage (21.06.2018)

hvor reguleringsformålet er:

- Uteoppholdsareal
- Utforming
- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse

Eiendommen er også innenfor regulert område med planID 20170016 hvor reguleringsformålet er frisikt.

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.

Bruksoverlating skal godkjennes av styret.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt i Sandefjord

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

2 784 000 (Andel av fellesgjeld)

5 184 000 (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)

5 195 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Takstrapport

Opplysninger fra forretningsfører: vedtekter,

økonomi info, ordensregler m.m

Kommunal info

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket kostnader ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

08.04.2024

Mosserødveien 17B

Nabolaget Mosserød - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	4 min 🚶 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	10 min 🚶
Ringveien Rosenlundveien Linje 138, 139, 172	0 km

Skoler

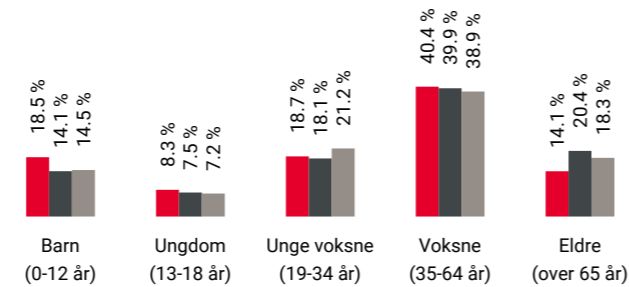
Mokollen skole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 17 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 183 elever, 8 klasser	5 min 🚶 2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	5 min 🚶 2.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 🚶 5.2 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosserød	1 145	475
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mokollen barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 🚶 0.8 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 🚶 0.8 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Mosserød Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Kiwi Moveien	20 min 🚶

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚲 Sykkel

🔔 Støynivået
Lite støynivå 92/100

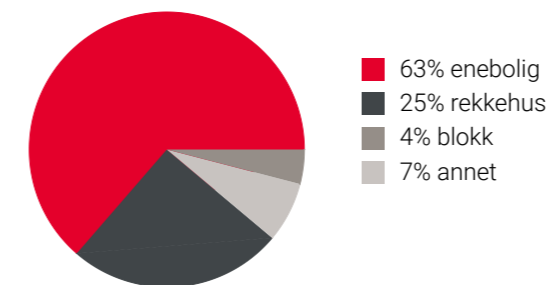
🛒 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

🚦 Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Mosserød skole Ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
Moserød skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
Sporty24 Sandefjord	19 min 🚶
PDL Center Sandefjord	4 min 🚶

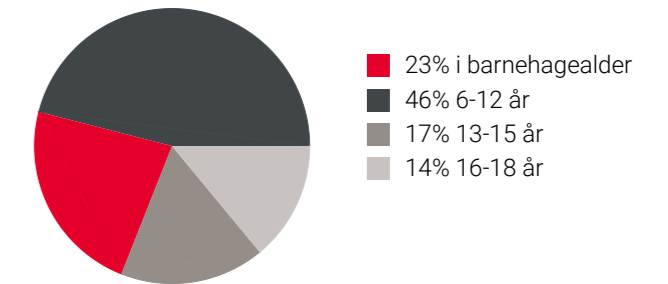
Boligmasse



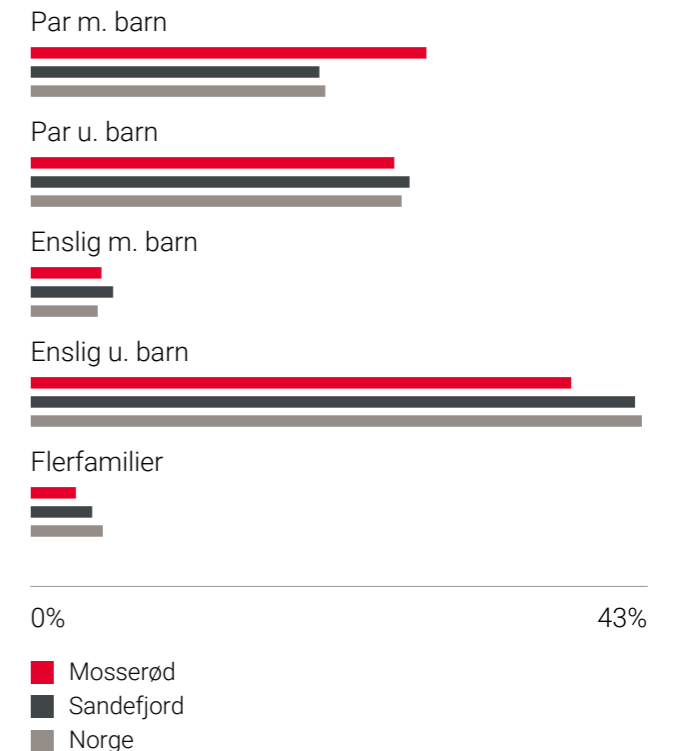
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	5 min 🚶
Vitusapotek Sandefjord	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

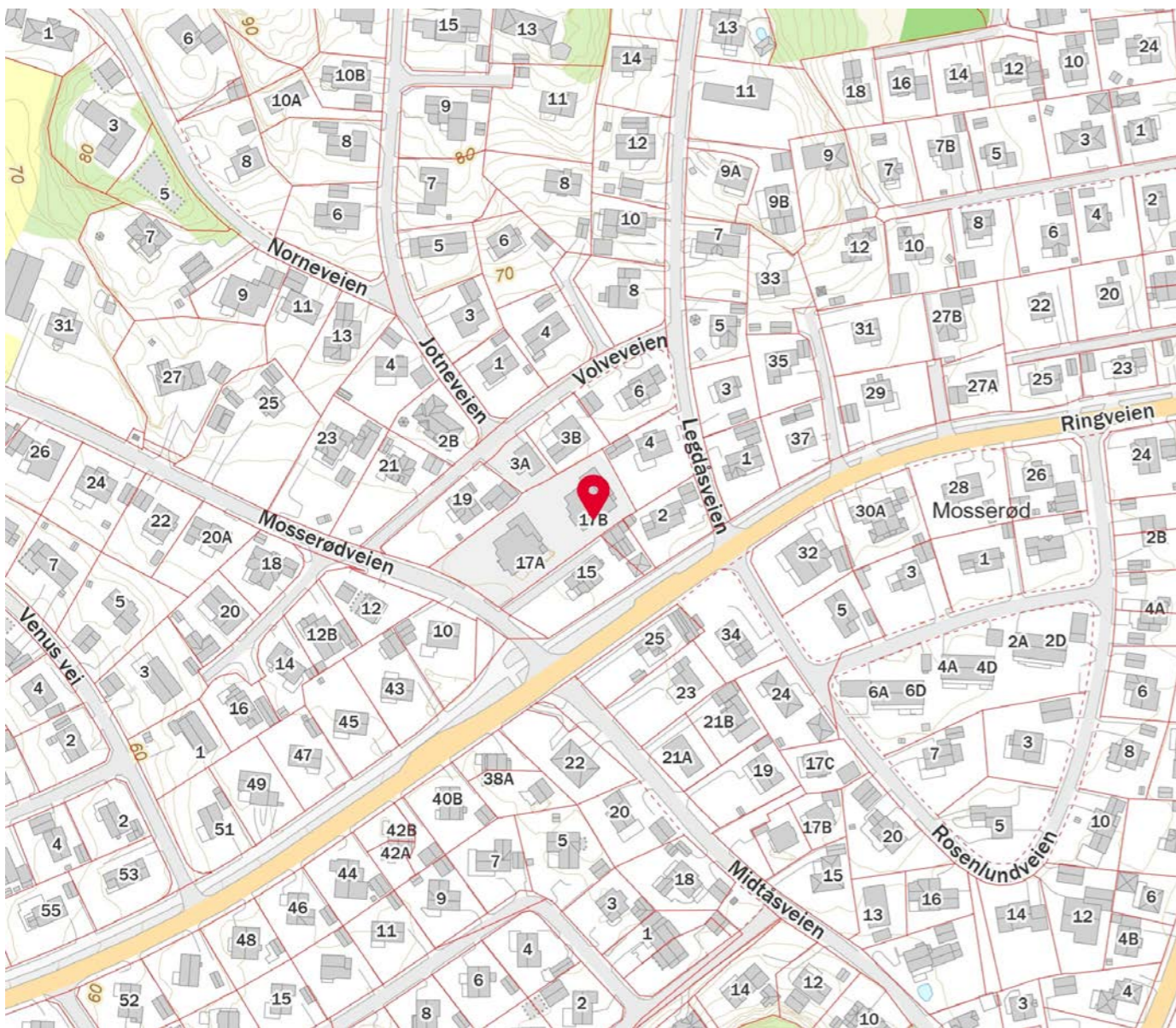


Sivilstand

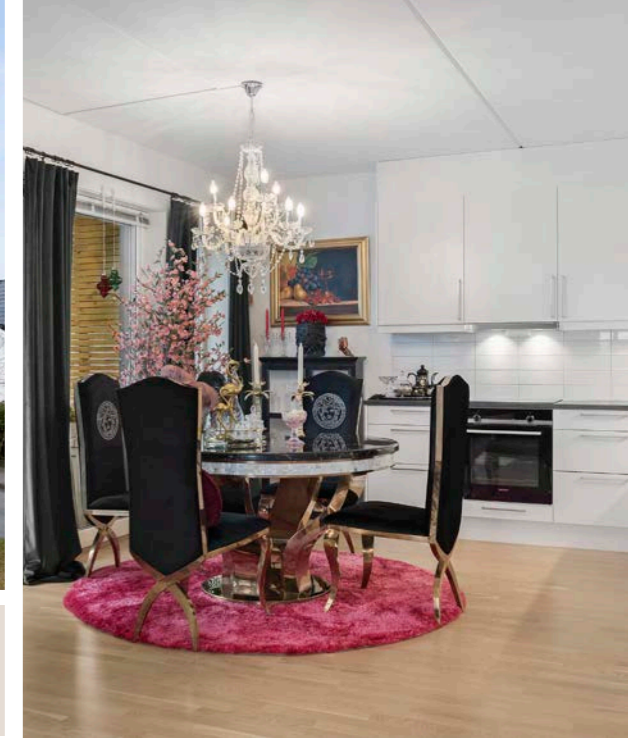
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

2021

Hva var avgjørende for valget ditt?

Pen, moderne, lettstelt leilighet, på et plan i 1 etg. Lett og greit å bo på bakkeplan. Gå rett inn. Tørr garasje og bod i kjelleren med innvendig trapp og heis. Rolig og solrik veranda m høye siv som gjør uteplassen, uskjenert vår, sommer og høst. Lyst og fint med mange vindusflater. God skap plass. Meget pent uteareal m bed, blomster, gress og felles pergola

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Alt her vil jeg savne.

Hva har du likt best med området?

Kort gangavstand til By,Tog, Butikk, Hjertås skogen, Bugården, Pindse handle senter. Torp flyplass og E18. Og koselig hage utenfor. Sol.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Nei

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Sommer og Høst er fin her. Nydelige hageområder. Solrikt og m innleide folk som vannet, klipper og steller blomster og gress og siv. Vinteren er helt grei, da snøbrøyting blir gjort av innleide folk.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Meget Pen, Praktisk og Lettstelt.



Sandefjord

Hvalfangerbyen med aner fra Vikingetiden

Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene. Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett.

Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia. Er du interessert i kulturhistorie, ligger hvalfangerskuten "

Southern Action" ved kai. Den er en av de få hvalskutene som er tatt vare på og restaurert.

Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

Eller du kan ta bilen og en fiskestang, og ta en tur ut til Natholmen.

Natholmen er en liten øy med autentiske gamle trehus og fantastiske naturområder, ca 10 min fra sentrum. Området er også kjent for bra sjørret fiske. God sommer!



Litt praktisk informasjon...

Sandefjord er kjent for sjøfart, hvalfangst og kjemisk industri. Jotun er i dag den største bedriften i Sandefjord. I 1845 fikk Sandefjord bystatus, da bodde det 749 personer her. Sandefjord ligger ca 12 mil sør for Oslo og har sin egen flyplass på Torp.

Sandefjord Sentrum

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

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

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

kulturelle arrangement.

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





Havna og strendene

Det er til havneområdet og strendene sandefjordingene søker seg om sommeren

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

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

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

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

Og er du et friluftslivmenneske og liker å gå turer eller sykle, er det over 25 km merkede turløyper bare på Vesterøya, merket med "Kyststien" Ytterst på tuppen av Vesterøya ligger Folehavna Fort, et ekstysk kystfort. Her er det godt med parkeringsmuligheter og er man interessert i å fiske, finnes det mange muligheter her.

Hvis du bare vil ha en liten luftetur i naturskjønne omgivelser, ligger Bugårdsparken noen minutter fra sentrum. Den er Sandefjords hovedanlegg for idrett og unik i norsk målestokk. Her er det tilrettelagt for 18 idretter, i et vakkert parkanlegg som gir gode muligheter for jogging og turgåing. Eller bare sitte på en benk ved vannet og mate endene. God sommer!



Bugårdsparken i Sandefjord

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

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

visitvestfold.com.

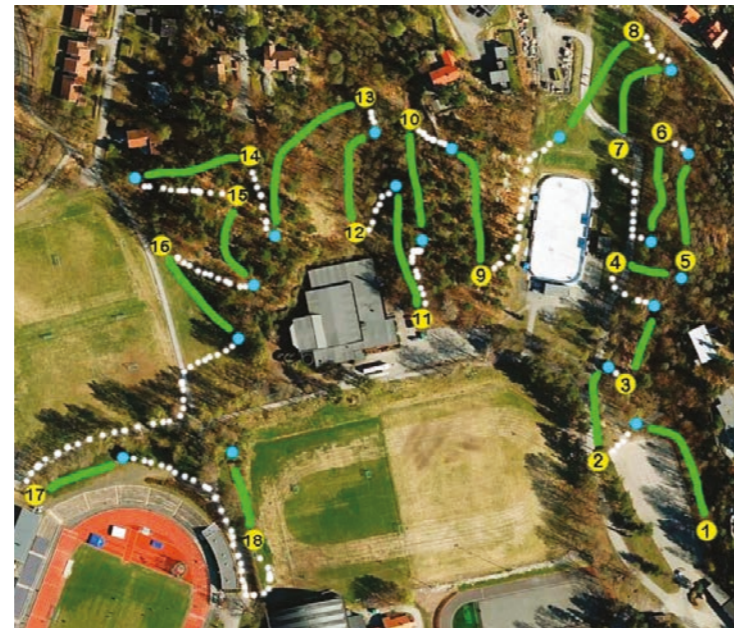
Bilde er hentet fra Google. Teksten er hentet fra Sandefjord kommune sin hjemmeside og

Frisbeegolf Bugården

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



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



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

Sandefjord Golf

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



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Mosserødveien 17 B, 3226 SANDEFJORD
- SANDEFJORD kommune
- # gnr. 39, bnr. 20
- # Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 21.03.2024 Rapportdato: 25.03.2024 Oppdragsnr.: 20641-1424 Referansenummer: KS2093

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



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



Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk borettslagsleilighet oppført i 2020.
Leiligheten er over et plan med tilkomst fra felles trappegang.

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: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot felles trappegang.
I leiligheten er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 13 m² markterrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med glasser. Terrassen er overbygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Leilighetens etasjeskiller og gulv mot parkeringskjeller er antagelig bygget i betong og lettbetong elementer.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Leilighetens bad består av vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Gulvvarmei gulv.

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

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og opplegg for vaskemaskin. Fliser mellom benkeskap og overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og veggmontert wc.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Leiligheten får varmtvann fra Nilan varmeanlegg som varmer tappevann og vann til gulvvarme.

I leiligheten er det vannbåren gulvvarme.

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

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i gang og stue.
Elektriske varmekabler på bad og toalettrom.
Varmegjenvinning på ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

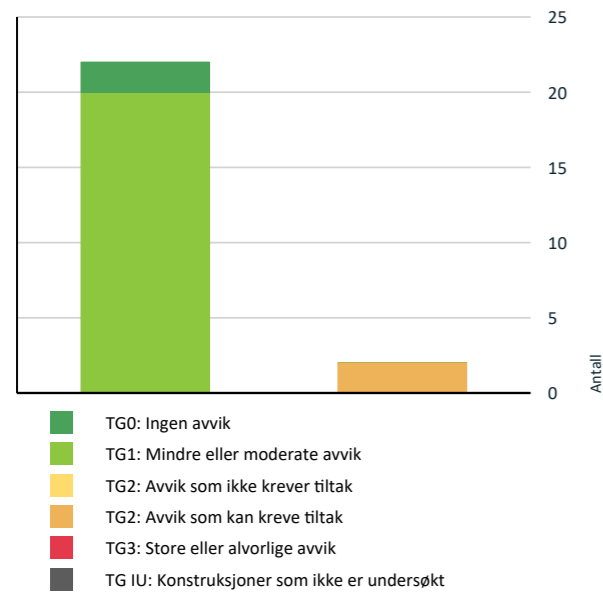
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Standard
Leiligheten holder gjennomgående normalt god standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

TG 1 Heve skyve terrassedør.

I leiligheten er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt isolert ytterdør mot felles trappegang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

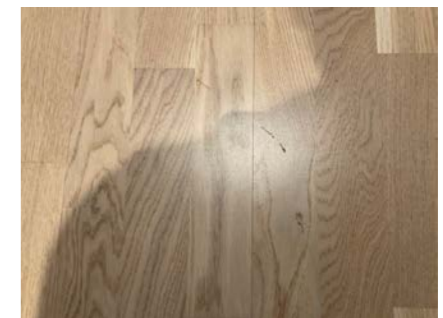
Til leiligheten er det en 13 m² markterrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har Royalimpregneret terrassegulv og rekkverk med glasser. Terrassen er overbygget.

INNSENDIG

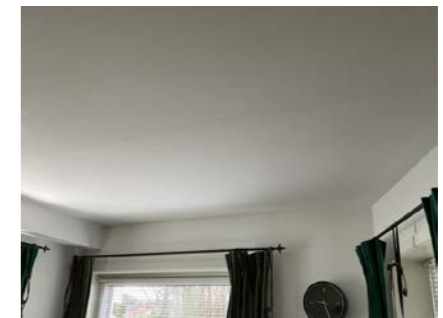
TG 1 Overflater

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

Det er sprekk i tak i stue og noe riss i overgang mellom gulv og vegg.
Det er et lite hakk i parkett i gang.



Hakk i parkett i gang.



Sprekk i tak i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller og gulv mot parkeringskjeller er antagelig bygget i betong og lettbetong elementer.

TG 0 Radon

Boligen er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Det er opplyst at boligen er bygget med radonsperre etter forskriftens krav.

TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Leilighetens bad består av vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme i gulv.

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

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedgulv har mindre fall til sluk en 1:100.

Det er for lite oppkant ved dørterskel for at hovedgulv kan ha fall til sluk på mindre en 1:100 på hovedgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon på membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i dusjnise

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og opplegg for vaskemaskin. Fliser mellom benkeskap og overskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.

I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og veggmontert wc.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra Nilan varmeanlegg som varmer tappevann og vann til gulvvarme.

TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren gulvvarme.



Vannfordelingsskap gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i gang og stue. Elektriske varmekabler på bad og toalettrom. Varmegjennvinning på ventilasjonsanlegg.

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



Sikringskassa.

TG 0 Branntekniske forhold

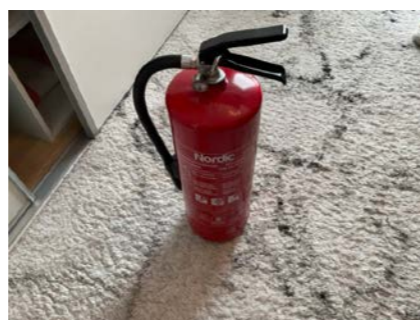
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

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



Brannvarsler og slukkehode for sprinkleranlegg.



Brannslukkeapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
Etasje	81	3		84	13		84
SUM	81	3			13		84
SUM BRA	84						

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten har en praktisk planløsning over et plan med tilkomst fra felles trappegang.

Romfordeling:
Gang 11,25 m²
Bad 8,9 m²
Soverom 12,76 m²
Soverom 7,56 m²
Toalettrom 1,63 m²
Stue/kjøkken 39 m²
Bod 3,1. Bodeh har tilkomst fra felles gang.

Til leiligheten er det en garasje plass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 tak høyde?

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	81	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Thorbjørn Andersen Carina Ekenes	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	39	20		0	2346.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mosserødveien 17 B

Hjemmelshaver

Mosserød Hage Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MOSSERØD HAGE BORETTLAG	923090517			Ekenes Carina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse utenfor Sandefjord sentrum.

Adkomstvei

Leiligheten har tilkomst fra Mosserødveien 17B

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	Type
68 600 000	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 slitasjegrاد:** Forventet nedslitting 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.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KS2093>

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.	
1311240024	
Selger 1 navn	
Carina Ekenes	
Gateadresse	
Poststed	Postnr
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? Ar	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
1	
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	
if	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CE

1

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

Initialer selger: CE

2

Document reference: 1311240024

Document reference: 1311240024

- 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 forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Ekenes	c95c5b2afc7e948d353bfaf1 84bcfb95b98a26a9	01.04.2024 16:15:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240024

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



Adresse	Mosserødveien 17B	<p>Energimerke</p> <p>Energiefektivitet</p> <p>A B C D E F G</p> <p>Lite energiefektivitet</p> <p>Høy andel Lav andel</p> <p>Oppvarmingskarakter (andel el og fossil)</p>
Postnr	3226	
Sted	SANDEFJORD	
Leilighetsnr.		
Gnr.	39	
Bnr.	20	
Seksjonsnr.		
Festnr.		
Bygn. nr.	300733045	
Bolignr.	H0101	
Merkenr.	A2020-1193145	
Dato	20.10.2020	
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ Johannes Kaddoumi	

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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: 2000
BRA: 86,0

Dato for lekkasjetallmåling: 19.09.2020
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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"

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)

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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mosserødveien 17B
Postnr/Sted: 3226 SANDEFJORD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 20.10.2020 12:51:42
Energimerkenummer: A2020-1193145
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Johannes Kaddoumi

Gnr: 39
Bnr: 20
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300733045

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	208144809
ByggId	6274705534
BruksenhetsId	6274705535
AdresseId	6274705533
VegAdresseId	208251519
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3804
Gnr.	39
Bnr.	20
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Mosserødveien 17B
Postnummer	3226
Poststed	SANDEFJORD
Bygningsnr.	300733045
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.10.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	40 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	86 m ²
Totalt BRA	86 m ²
Oppvarmet luftvolum	223 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	137,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.09.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	120 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,37
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,63
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	1,78
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
----------------------	-------------------------------

Dato for beregning	20.10.2020
--------------------	------------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Johannes Kaddoumi

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm****Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	27,1
Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,9
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7029 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6729 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

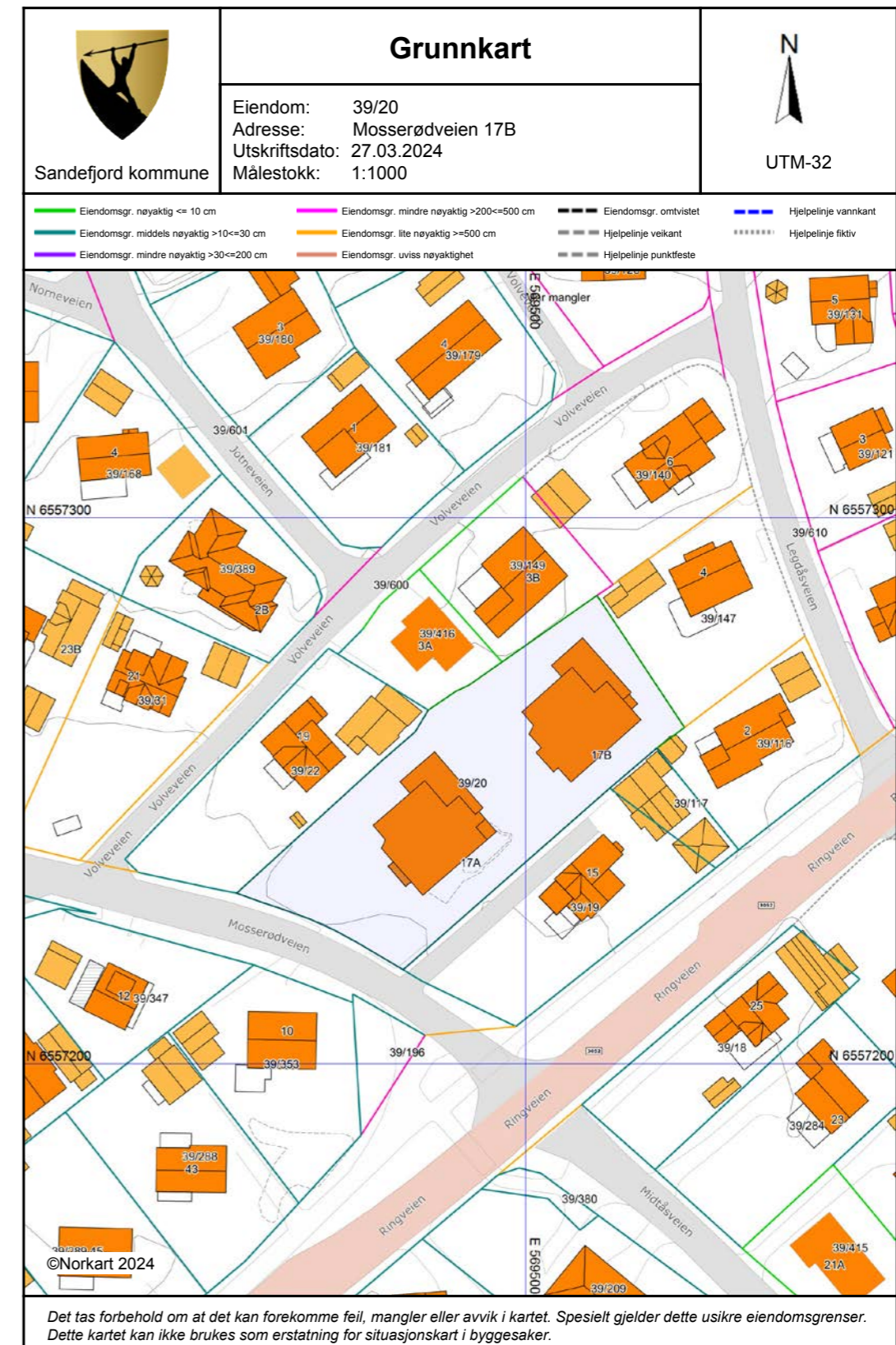
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

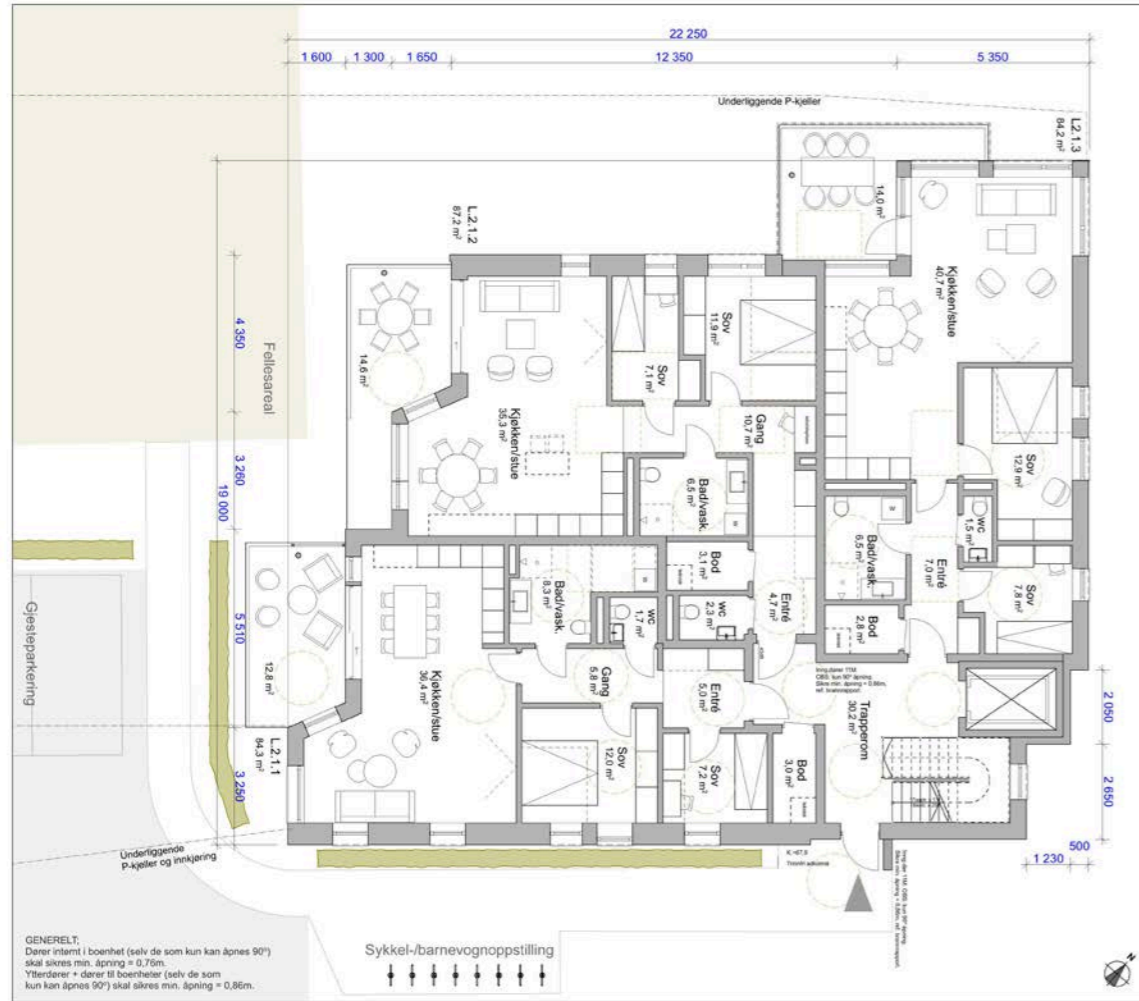
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7029 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7029 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	75,7 %
--------------------------------------	--------

 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 21/20621		
Ansvarlig søker: Spir Arkitekter AS Postboks 18 3119 TØNSBERG		Tiltakshaver: Inter Eiendom AS c/o Inter Eiendom Postboks 86 3251 LARVIK		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse:		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Mosserødveien 17A og B		39	20	
Tiltakets/byggets art				
To leilighetsbygg				
Vedtaksdato	Saksnr			
09.02.2021	18/34416			
Dato for søknad om ferdigattest:		26.11.2020 (komplettert 05.01.2021)		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sandefjord	09.02.2021	Kristian Tanum		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>				





VEDLEGG E04

Prosjekt: **A-13** Revisjon nr.:

Tittel tegning: **HUS NØ Plan 1. etasje**

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Lokalisering: **HUS NORDØST**

Prosjektansvarlig:

- ARK: Spir Arkitekter
- RIK: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. VVS

Offentlig

Rammesøk. **SPIR**

Prosjekt: **15761** ØMR: 39/20 & 148

Mosserød Hage

Mosserødveien 17
3276 Sandefjord

Tilstander: **Inter Eiendom**
Nansetgata 30
Larvik

Kontroll	Sign.	Kontroll
Arkitekt	KE	FB
Tilstander	IE	IE

Dato: 06.12.18

Målestokk: 1:100 (A3)

Tegning: **A-13**

Tittel tegning: **HUS NØ Plan 1. etasje**

GENERELT:
Dører internt i boenhet (selv de som kun kan åpnes 90°)
skal sikres min. åpning = 0,70m.
Ytterdører + dører til boenheter (selv de som
kun kan åpnes 90°) skal sikres min. åpning = 0,86m.

Sykkelparkering



VEDLEGG E7

Prosjekt: **A-16** Revisjon nr.:

Tittel tegning: **Plan P-kjeller**

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Lokalisering: **HUS NORDØST**

Prosjektansvarlig:

- ARK: Spir Arkitekter
- RIK: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. VVS

Offentlig

Rammesøk. **SPIR**

Prosjekt: **15761** ØMR: 39/20 & 148

Mosserød Hage

Mosserødveien 17
3276 Sandefjord

Tilstander: **Inter Eiendom**
Nansetgata 30
Larvik

Kontroll	Sign.	Kontroll
Arkitekt	KE	FB
Tilstander	IE	IE

Dato: 06.12.18

Målestokk: 1:100 (A1 / 1:250 (A3))

Tegning: **A-16**

Tittel tegning: **Plan P-kjeller**

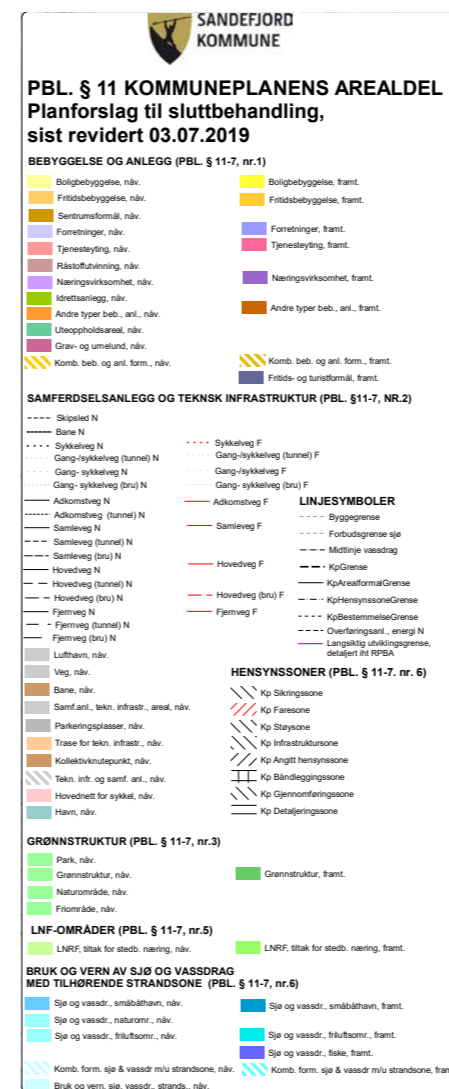
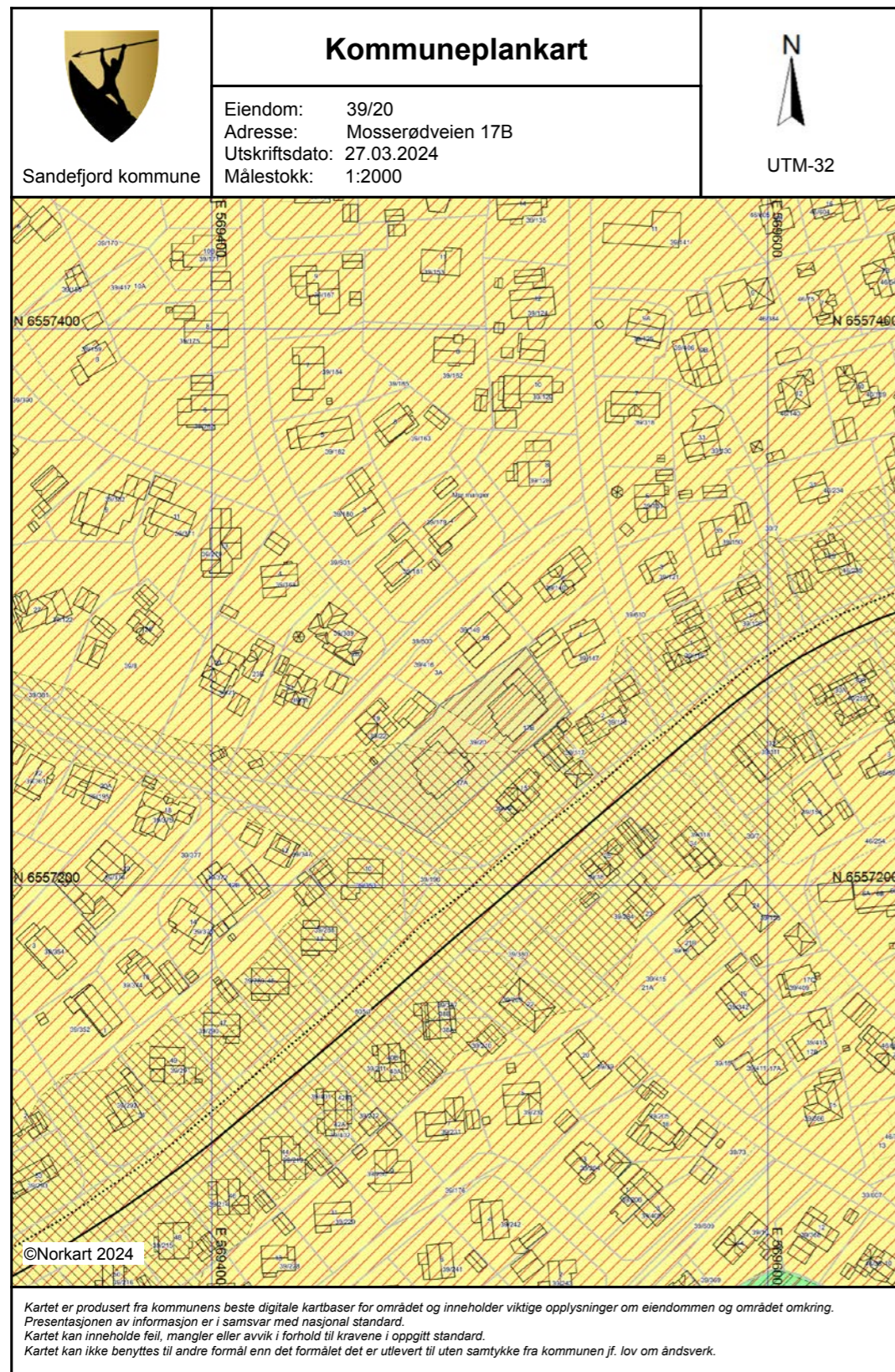
GENERELT:
Dører internt i boenhet (selv de som kun kan åpnes 90°)
skal sikres min. åpning = 0,70m.
Ytterdører + dører til boenheter (selv de som
kun kan åpnes 90°) skal sikres min. åpning = 0,86m.

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.03.24 Side 1 av 3

Mosserød Hage Borettslag	Vår ref.:	1231/9	Fødselsdato eier:	16.05.1958
Mosserødveien 17 B	Type:	Borettslag frittstående		
3226 SANDEFJORD	Eiere:	Carina Ekenes		
Organisasjonsnr:	923 090 517	Andelsnr:	9	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 16 816

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 508
	Renter IN-lån	12 809
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	499

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

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2024	Tot. utg. i kr.:	16 746
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 508	
	Renter IN-lån	12 739	
Tilleggsytelser:	Tv/bredbånd	499	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 784 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 784 000
Klient ajourf. lån:	49 311 000	Klient gj. s. årsoppg.:	39 647 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 24807941220, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2024: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 186

Saldo per 27.03.2024: 39 647 000

Andel av saldo: 2 784 000

Første termin: 30.12.2021Neste avdrag: 30.12.2040 (siste termin 30.06.2070)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.09.2040. Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra oktober 2040 (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 30.12.2040 utgjøre ca kr 3 134,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vidar Grini

Adresse: Mosserødveien 17 B

Postnr/-sted: 3226 SANDEFJORD

Telefon: Mob.: 91642532

E-post: vidar.grini@bratseth.as

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2024

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.03.24 Side 2 av 3

Mosserød Hage Borettslag	Vår ref.:	1231/9	Fødselsdato eier:	16.05.1958
Mosserødveien 17 B	Type:	Borettslag frittstående		
3226 SANDEFJORD	Eiere:	Carina Ekenes		
Organisasjonsnr:	923 090 517			

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2024

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	2 784 000	Andre inntekter:	191
Annen formue:	2 732	Utgifter:	129 304	

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020

Gårds/bruksnr: 39/20

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2346

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP3763315

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.11.2020 Første innflytting: 05.03.2021 SSBnr: H0101

Etasje: 1 Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Ja

Parkeringsstype: Felles garasjeanlegg

Systemlås: Nei Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Avregning el-bil på noen leiligheter

Garasje plasser i garasjekjeller. Noen leiligheter har flere plasser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.03.24 Side 3 av 3

Mosserød Hage Borettslag	Vår ref.: 1231/9	Fødselsdato eier: 16.05.1958
Mosserødveien 17 B	Type: Borettslag frittstående	
3226 SANDEFJORD	Eiere: Carina Ekenes	
Organisasjonsnr: 923 090 517		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Mosserød Hage Borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.04.2023 kl. 18:30 - Gründeriet

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

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

6 Andre saker

- 6.1 Borettslagets søppelanlegg

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 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

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 15.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av (de på valg er markert med 'X'):

x - Styreleder - Vidar Grini
x - Styremedlem - Jan Helge Pile
x - Styremedlem - Helge Mathiassen
x - Styremedlem - Marit Wilhelmsen
x - Varamedlem - Roy Tronhus
x - Varamedlem - Mette Clifton

5.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Vidar Grini gjenvelges for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Marit Wilhelmsen gjenvelges for 1 år

Mette Clifton velges for 2 år (ny)

Morten Feen velges for 2 år (ny)

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Per Christian Ormar velges for 1 år (ny)

Roy Tronhus gjenvelges for 1 år

6. Andre saker

6.1 Borettslagets søppelanlegg

Siste forslag til løsning fra Inter Eiendom av borettslagets nye søppelanlegg ble akseptert og godkjent. Inter Eiendom sørger for godkjenning av nytt søppelanlegg fra Sandefjord Kommune.

Forslag til vedtak: Dette tas til orientering.

Årsregnskap 2022 Mosserød Hage Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	73 687	88 118
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-18 920	-14 432
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 590 000	-5 724 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 590 000	5 724 000
B. Årets endring disponible midler	-18 920	-14 432
C. Disponible midler	54 766	73 687
Spesifikasjon av disponible midler:		
Andre kortsiktige fordringer	0	29
Forskuddsbetalte forsikr.premie	49 271	24 965
Andre forskuddsbet. kostnader	21 816	7 064
Bank IN betalinger	2 737	1 474
Driftskonto	120 594	65 363
Leverandører	-65 846	-14 122
Påløpne renter langsiktig gjeld	-8 648	-4 394
Mellomregning finansieringsforetak	-36 547	0
Påløpte energikostnader	-11 544	-6 693
Måleravregning	-4 800	0
Forskudd / overdekning	-12 267	0
Disponible midler	54 766	73 687

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

Resultatregnskap 2022 Mosserød Hage Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 715 474	1 203 012	1 401 453	2 150 056
Sum leieinntekt		1 715 474	1 203 012	1 401 453	2 150 056
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	31 250	0	0
Sum annen inntekt		0	31 250	0	0
Sum inntekt		1 715 474	1 234 262	1 401 453	2 150 056
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	2 115	2 115
Styreonorar		0	0	15 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	61 237	31 485	25 000	35 000
Kostnad eiendom/lokale	5	63 837	75 410	71 420	88 800
Kommunale avgifter/renovasjon	6	151 841	142 227	144 000	161 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	6 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 419	5 733	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	105 279	50 637	111 325	134 675
Revisjonshonorar		4 596	2 591	4 280	2 900
Forretningsførerhonorar		50 440	48 640	42 300	51 900
Andre honorar	9	13 381	12 414	6 860	6 860
TV/bredbånd		100 305	89 943	106 284	106 284
Kontingent og gaver		0	500	0	0
Forsikring		77 070	27 313	60 269	62 300
Andre kostnader	10	6 400	2 371	3 400	4 930
Sum kostnad		635 805	489 263	600 253	673 764
Driftsresultat før IN		1 079 669	744 999	801 200	1 476 292
Driftsresultat etter IN		1 079 669	744 999	801 200	1 476 292
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 034	2 691	1 200	0
Rentekostnad		1 101 623	762 122	802 400	1 476 292
Netto finansposter		1 098 589	759 431	801 200	1 476 292
Årsresultat		-18 920	-14 432	0	0
Overført til/fra annen egenkapital		-18 920	-14 432	0	0
SUM OVERFØRINGER		-18 920	-14 432	0	0

Balanse 2022 Mosserød Hage Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	13 585 000	13 585 000
Bygninger	3	68 600 000	68 600 000
Sum anleggsmidler		82 185 000	82 185 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	11	0	29
Forskuddsbetalte kostnader		71 087	32 029
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		123 331	66 837
Sum omløpsmidler		194 418	98 896
SUM EIENDELER		82 379 418	82 283 896

Balanse 2022 Mosserød Hage Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-25 234	-6 313
Sum opptjent egenkapital		-25 234	-6 313
Sum egenkapital	12	54 766	73 687
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	40 997 000	43 587 000
Borettsinnskudd		32 874 000	32 874 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	8 314 000	5 724 000
Sum langsiktig gjeld		82 185 000	82 185 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 267	0
Leverandørgjeld		65 846	14 122
Påløpne renter		8 648	4 394
Kostnader til avregning		4 800	0
Annen kortsiktig gjeld	14	48 091	6 693
Sum kortsiktig gjeld		139 652	25 209
Sum gjeld		82 324 652	82 210 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 379 418	82 283 896
Pantstillelser	15	82 185 000	82 185 000

Sted: _____ Dato: _____

Vidar Grini
Styreleder

Jan Helge Pile
Styremedlem

Marit Wilhelmsen
Styremedlem

Helge Mathiassen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Borettslaget består av 16 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 39, b.nr 20 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 2 346,1 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polise nr.3763315

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	487 968	366 792
3609 Leie parkering	4 800	5 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	95 808	95 808
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 126 898	735 412
Sum	1 715 474	1 203 012

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	31 250
Sum	0	31 250

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 600 000	13 585 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 600 000	13 585 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 600 000	13 585 000
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :		

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringsavtale nr. 89975123.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 2 346 kvm. Gnr 39, bnr. 20.

Borettslaget består av 16 andeler.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	61 237	31 485
Sum	61 237	31 485

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6341 Brannalarm	8 240	8 064
6361 Fast renhold	18 724	17 556
6362 Skadedyrtryddelse	0	270
6364 Matteleie	12 800	10 250
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 238	30 370
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 835	8 901
Sum	63 837	75 410

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	151 841	142 227
Sum	151 841	142 227

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	1 299	4 923
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	810
6552 Driftsmateriell	120	0
Sum	1 419	5 733

Konto 6500 gjelder kjøp av hekksaks

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	6 835	5 456
6603 Vedlikehold elektro	22 500	5 779
6611 Vedlikehold heiser	39 714	8 152
6617 Vedlikehold brannvernustyr	15 506	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 250	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	15 474	31 250
Sum	105 279	50 637

Konto 6603 gjelder årlig elektrokontroll
Konto 6611 gjelder serviceavtale på heiser
Konto 6617 gjelder årskontroll sprinkleranlegg

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

Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 725	10 066
6720 Juridisk honorar	3 125	0
6750 Vakthold	2 531	2 348
Sum	13 381	12 414

Konto 6714 gjelder IN-Lån og andre rådgivningstjenester.
Konto 6720 gjelder juridisk bistand på krav mot utbygger
Konto 6750 gjelder brannalarm.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling	2 500	0
7770 Betalingskostnader	2 174	2 212
7773 Omkostninger innkreving	1 716	166
7795 Husleietap	10	-7
Sum	6 400	2 371

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	29
Sum	0	29

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	80 000	0	80 000
Sum innskutt egenkapital	80 000	0	80 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-6 313	-18 921	-25 234
Sum opptjent egenkapital	-6 313	-18 921	-25 234
Sum egenkapital	73 687	-18 921	54 766

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge 24807941220
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2020
Opptaksår:	3.85 %
Rentesats:	Flytende rente
Betingelser:	30.06.2070
Beregnet innfridd:	
Opprinnelig lånebeløp:	49 311 000
Lånesaldo 01.01:	43 587 000
Avdrag i perioden:	2 590 000
Lånesaldo 31.12:	40 997 000
Saldo 5 år frem i tid:	40 997 000
Andelssaldo 01.01:	5 724 000
Innbetalt IN i perioden:	2 590 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	8 314 000
Sum pantegjeld for lån:	49 311 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24807941220	1	4 140 000	4 140 000
	1	3 469 000	3 469 000
	2	3 420 000	6 840 000
	1	2 994 000	2 994 000
	1	2 940 000	2 940 000
	1	2 934 000	2 934 000
	1	2 838 000	2 838 000
	1	2 820 000	2 820 000
	1	2 814 000	2 814 000
	1	2 784 000	2 784 000
	1	2 670 000	2 670 000
	1	2 494 000	2 494 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	260 000	260 000

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	11 544	6 693
2985 Mellomregning finansieringsforetak	36 547	0
Sum	48 091	6 693

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2022

Bokført langsiktig gjeld	49 311 000
Innskuddskapital	32 874 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	82 185 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	82 185 000

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 32 874 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Mosserød Hage Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mosserød Hage Borettslag

Styreleder	Vidar Grini (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Jan Helge Pile (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Helge Mathiassen (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Marit Wilhelmsen (sign.)	13.03.2023

Årsmelding 2022 - Mosserød Hage 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, Vidar Grini
Styremedlem, Marit Wilhelmsen
Styremedlem, Helge Mathiassen
Styremedlem, Jan Helge Pile
Varamedlem, Mette Clifton
Varamedlem, Roy Tronhus

Styret i Mosserød Hage Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn

Virksomhetens art

Mosserød Hage 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. Mosserød Hage Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 923090517. Mosserød Hage Borettslag består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Mosserød Hage Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalensr SP3763315. 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.

Alt 1 Mosserød Hage Borettslag har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Ingen spesielle tiltak

Styrets arbeid

Styret har i 2022 gjennomført 4 styremøter.

Styret ble i løpet av 2022 endelig enige med Inter Eiendom om et nytt søppelanlegg for borettslaget.

Styreleder har forespurt et antall banker om et tilbud på vår fellesgjeld, ingen av disse har kommet med tilbud som er akseptable. Vi fortsetter med SPB1 hvor borettslaget har sitt lån idag.

Det ble i 2022 etablert en ny avtale med Kirkens Bymisjon på stell av våre uteområder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2023

VEDTEKTER for MOSSERØD HAGE BORETTSLAG

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mosserød Hage borettslag er et boligselskap 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 og forretningsførsel

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 5.000,-.

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

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

(4) I tillegg har juridiske rett til å eie inntil 20% (5) av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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. Forkjøpsrett -utgå

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet etter areal (BRA), men enkelte kostnader kan fordeles etter annen fordelingsnøkkel f.eks etter faktisk bruk/nytte. Kostnader kan også fordeles likt pr. enhet, dette gjelder bl.a. kabel TV/Internett, faste avgifter på kommunale avgifter, kostnader på garasjeplasser, forretningsførsel og revisjon, listen er ikke uttømmende og fordelingsnøkler vil fremkomme på budsjettet for borettslaget.

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 2 til 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til 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: Mosserødveien 17B
3226 SANDEFJORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer: 1311240024

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon