



aktiv.

Korsvikveien 6. 1. etg, 3234 SANDEFJORD

Moderne leilighet fra 2021 med garasje, 2 soverom, 2 bad og et lekker kjøkken. Elbil lader. Sjønært og solrikt.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 010 147,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 261 497,-
Felleskostn.: Kr 12 861,-
Selger: Adrone Maria Stantin Olafsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 99/119 kvm
Tomtstr.: 1730.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 133
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1311250127

Er dette din nye bolig?

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert område med gode solforhold og kort vei til sjø, badeplasser og flotte turområder. Her bor du praktisk til med nærhet til skole, service og offentlig transport, samtidig som nabolaget oppleves stille og trygt. Boligen fremstår lys og moderne med store vindusflater, gjennomgående lys parkett i oppholdsrom og slette vegger. Den åpne stue og kjøkkenløsningen er romslig og sosial, med smarte kjøkkenløsninger og uttrekkbar benk. To bad, bodplass og garasje gir god komfort, og ute får du platting og hage samt en hyggelig frokostbalkong. Eier har betalt ned deler av fellesgjelden, noe som bidrar til lavere fellesutgifter og en mer forutsigbar bokostnad. Elbil lader i garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	51
Energiattest	79
Nabolagsprofil	85
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: 99 m²

BRA-e: 20 m²

BRA totalt: 119 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Stue/kjøkken, bod, bad, gang, garderobe, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 20 m² Utvendig bod, og garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter:

Leiligheten ligger i 1. etg. og har en praktisk planløsning over et plan.

Romfordeling.

Gang 10 m²

Stue/kjøkken 50 m²

Bad 3,3 m²

Bad 5,8 m²

Soverom 9,7 m²

Soverom 10 m²

Garderobe 5,8 m²

Bod 3,7 m²

Utvendig bod 5 m²

Garasje 15 m²

Utvendig bod og garasje er medtatt i arealskjema.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1730.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealene i borettslaget er pent opparbeidet og gir et ryddig og trivelig helhetsinntrykk. Her er det en lekker, grønn hage som skaper en lun og hyggelig ramme rundt bebyggelsen, med fine gressarealer som innbyr til både avslapning og litt lek. Interneiene er asfalterte, noe som gir en praktisk og ordnet adkomst året rundt, og bidrar til et gjennomført og velholdt uttrykk i området.

Beliggenhet

Korsvikveien 6 ligger i det attraktive nabolaget Asnes/Tangen, et område mange setter pris på fordi det kombinerer rolig bomiljø med nærhet til både sjø, service og gode oppvekstvilkår. Her bor du i en stille og behagelig del av Sandefjord med gode solforhold, og med kort vei til flere fine badeplasser. Dette er et nabolag som passer svært godt for barnefamilier, etablerere og godt voksne som ønsker et trygt og trivelig sted å bo.

Et stort pluss for området er den nye skolen som er på vei opp. Vestergøy, Framnes og Ormestad barneskole slås sammen til en stor, ny og moderne skole, og den vil ligge i gangavstand fra leiligheten. Det gir en enklere hverdag for barnefamilier, og er samtidig en fremtidsrettet satsing som gjør området enda mer attraktivt.

For den som liker sjø og badeliv, er beliggenheten ekstra fin. Korsvik byr på flotte bademuligheter og ligger kun ca. 5 minutters gange unna. I tillegg har du Tangen og Asnes like ved, med flere hyggelige steder å bade og nyte sommerdagene. Her kan du i praksis gå hjemmefra med håndkle under armen og være klar for et kveldsbad på få minutter.

For de som er glade i aktivitet og idrett ligger Vestergøy idrettspark Kariåsen i praktisk avstand. Her finner du gode fotballbaner ute, innendørs muligheter for håndball og innendørs fotballbane, samt fine klubbområder som skaper et sosialt og engasjerende miljø for både utøvere og støttespillere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med buss fra Korsvik, kun et par minutters gange unna, med linje 03 og 168. Sandefjord stasjon nås på omtrent 12 minutter med bil, med gode togforbindelser videre, og Sandefjord lufthavn Torp ligger ca. 19 minutter unna.

Meny Indre Havn i Sandefjord er ikke bare en dagligvarebutikk, det er mer som en liten matdestinasjon. Mange omtaler den som en av de mest interessante Meny butikkene i Norge, og det er lett å skjønne hvorfor når du først er innom.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Extra Framnes ca. 5 minutter unna og Coop Extra Kamfjordjordet ca. 6 minutter unna. For shopping og servicetilbud ligger Hvaltorvet kjøpesenter omtrent 10 minutter unna. I tillegg byr området på svært gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, som gjør det lett å holde seg aktiv året

rundt.

Borettslaget fremstår som veldrevet og velfungerende, med gode og ordnede forhold som gir en trygg og forutsigbar hverdag for beboerne. Her bor det folk i alle aldre, noe som skaper et trivelig og balansert bomiljø med både etablerte, barnefamilier og godt voksne. Fellesskapet oppleves ryddig og velorganisert, og det er en gjennomgående god standard på drift og vedlikehold.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Område består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Vesterøy skole ligger 20 minutter unna med bil, mens Framnes skole er kun 4 minutter unna. Skagerak International School og Varden ungdomsskole ligger henholdsvis 5 og 6 minutter unna, og Sandefjord videregående skole er 16 minutter unna.

Barnehager:

Gapahuken Natur- og friluftsbarnehage ca. 1.4 km

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år) ca. 1.5 km

Ormestad barnehage (3-5 år) ca. 1.8 km

Skolekrets

Vesterøy skolekrets, På Vesterøya etableres det en ny, stor og moderne barneskole som skal samle Vesterøy, Framnes og Ormestad barneskole. Dette blir et betydelig løft for området, med et mer helhetlig skolemiljø og moderne fasiliteter tilpasset dagens behov. For familier i nærområdet betyr det en enklere og mer forutsigbar hverdag, med skole i trygg og praktisk avstand og et godt samlingspunkt for barn og foreldre. 10 minutter å gå fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Korsvik Linje 03 og 168 kun 2 minutters gange unna, og Sandefjord stasjon ligger 12 minutter unna med bil, hvor du kan ta Linje RE11 og RX11. Sandefjord lufthavn Torp er også innen rekkevidde, med en kjøretur på 19 minutter.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk borettslagsleilighet oppført i 2021. Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan. Til leiligheten er det en 15 m² garasje og en 5 m² bod i felles garasjeanlegg. Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid. Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk. Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

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

liggende trekledning og pussede fasadeplater. Bygget har flatt tak tekket med foliebelegg. Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Leiligheten har malt isolert ytterdør. Leiligheten har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Til leiligheten er det en 13 m² terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har beiset terrassegulv. Det er levegg i glass på deler av terrassen i fhm. kjøkkene r det en 7,4 m² terrasse. Terrassen har beiset terrassegulv.

INNVEDIG

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Leiligheten har betonggulv mot grunn.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM

Bad

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

Bad/vaskerom

Bad/wc med tilkomst fra soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator med kullfilter i platetopp og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg og lufterventiler på vegg.
Leiligheten har varme fra elektrisk varmesentral.
Leiligheten har varmtvann fra NIBE varmesentral.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Oppvarming:
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisitet

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er noe begynnende svelling nederst på dør til bad.

Svelling skyldes antagelig fukt påkjønning.

- Våtrom - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

- Kjøkken - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Leiligheten er ikke bygget med balansert ventilasjonsanlegg i hht. krav i byggeforskriften TEK-17.

Konsekvens/tiltak:

På generelt grunnlag bør det etableres balansert ventilasjonsanlegg i henhold til kravene i TEK-17 for å sikre tilstrekkelig luftskiftning og et godt inneklima. Manglende balansert ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21/11-2025 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje i et boligbygg med flere boenheter, og byr på en praktisk og lettlevd planløsning på ett plan. Her er det enkelt å trives, og like enkelt å holde det ryddig, hvis man da vil være et ordensmenneske.

Planløsningen er romslig og sosial, med en stor stue og kjøkkenløsning på hele 50 kvm som blir boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med lys og gir en luftig romfølelse. Gulvene er gjennomgående belagt med

lekker lys parkett, mens badene har fliser, slik det skal være.

Kjøkkenet er smart og funksjonelt, med integrerte hvitevarer og gode løsninger for både oppbevaring og arbeidsplass. Som en ekstra bonus har kjøkkenet uttrekkbar benk som gir mer arbeidsflate når du trenger det, og mer lagring når du vil gjemme bort alt som ikke skal stå fremme.

Leiligheten har to bad, noe som i praksis betyr mindre kø og mer hverdagsflyt. I tillegg har du to soverom i gode størrelser, en egen garderobe som tar jobben på alvor, samt bod inne til alt det praktiske du ikke bruker hver dag.

Ute får du det beste av to verdener. Fra både stue og soverom er det utgang til en solrik platting og hage, perfekt for late sommerdager, grill og kaffekopp i le. Fra kjøkkenet er det i tillegg utgang til en frokostbalkong på motsatt side, en liten luksus som fort blir en favoritt når morgensola og fuglekvisteret melder seg.

Til leiligheten følger også garasje på ca. 15 kvm og utvendig bod på ca. 5 kvm. Utvendig bod og garasje er medtatt i arealskjema.

Romfordeling:

Gang ca. 10 kvm
Stue/kjøkken ca. 50 kvm
Bad ca. 3,3 kvm
Bad ca. 5,8 kvm
Soverom ca. 9,7 kvm
Soverom ca. 10 kvm
Garderobe ca. 5,8 kvm
Bod ca. 3,7 kvm
Tilleggsarealer:
Utvendig bod ca. 5 kvm
Garasje ca. 15 kvm

Standard

Leiligheten fremstår som ny og moderne, med et gjennomført uttrykk og smarte løsninger som gjør hverdagen både enklere og litt mer luksuriøs. Det er lagt lys parkett i oppholdsrommene, kombinert med slette, pene vegger som gir en ren og tidløs stil. Badene er flislagte og fremstår delikate, med materialvalg som tåler både morgenrush og helger i roligere tempo.

Kjøkkenet er moderne og lyst, med gode arbeidsflater og praktisk planløsning som gir fine arbeidsforhold for den som liker å lage mat. Her er det lett å trives, enten du lager hverdagsmiddag på autopilot eller drar frem kokkehatten når du får gjester.

Hovedsoverommet er løst som en egen liten suite, med tilknytning til både bad og garderobe, og i tillegg direkte utgang til hagen. Det gir en ekstra følelse av privatliv og komfort, og gjør det enkelt å starte dagen med frisk luft eller avslutte kvelden med en rolig tur ut.

Beliggenheten i 1. etasje er et klart pluss for deg som vil bruke utearealet aktivt. Her er det lav terskel for å ta i bruk hagen, enten det er til kaffekoppen i solen, litt hagekos eller som en trygg arena for lek og moro. Det er god plass til både egne barn og barnebarn, og uteområdet blir fort en naturlig forlengelse av stuen når sesongen tillater det.

Innbo og løsøre

Utstyr

Dette medfølger:

Elektrisk solskjerming

Fullt utstyrt kjøkken med kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

Ventilasjon

Elbillader

Håndkletørker på bad

Dette medfølger ikke:

Vaskemaskin og tørketrommel og ellers personlige ting som er fastmontert.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Leilighetens elektrisk anlegg er nybygget i 2021.
- Leiligheten er nybygget for fire år siden.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Kostnader til rengjøring tilbakeslagsventil.
- Vedlikehold heiser
- Kostnader til utvendig vask og maling av kledning.

- I inneværende år har bygningsmassen blitt malt.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd. Access er inkludert.

Parkering

Parkering i egen garasje med bod. Ellers parkering på fellesområde. Angitte plasser.

Solforhold

Leiligheten har svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sent på kvelden. Her kan du følge solen gjennom hele dagen, enten du vil starte morgenen med kaffe i morgensol eller nyte lange, lune sommerkvelder ute. Boligen har fine uteplasser som gjør det enkelt å finne en solrok når du ønsker det, og gir gode soner for både avslapning, måltider og hyggelige stunder med familie og venner.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

2928821

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

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. omt. og f.gjeld

Kr 3 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 263 936

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 055 745

Formuesverdi sekundær år

2024

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

- Avdrag felleslån: 415 kr i måneden
- Felleskostnader drift: 3 669 kr i måneden
- Renter IN: 8339 kr i måneden
- Renter felleslån: 84 kr i måneden
- Avsetning til fremtidig vedlikehold: 150 kr i måneden
- Sflj, bb - fiberaksess: 99 kr i måneden

Neste endring av felleskostnader er planlagt til 01.01.2026 med et totalbeløp på 12 861 kr i måneden.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Uti fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040 utgjøre ca kr 4 861,- per måned for denne boligen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 861

Andel Fellesgjeld

Kr 2 010 147

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.12.2025

Andel fellesformue

Kr 25 436

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Korsvikveien Borettslag

Organisasjonsnummer

925117919

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Korsvikveien Borettslag, beliggende i Sandefjord kommune, består av 10 boliger.

Selskapets organisasjonsnummer er 925 117 919. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usl.

Vedtatte saker:

- Søknadene godkjennes og andelseierne dekker selv alle utgifter de måtte ha med dette.
- Korsvikveien Borettslag vedtar å ikke gå videre med advokat i den aktuelle saken, forutsatt at Sandefjord kommune v/Byggesak aktivt viderefører og følger opp saken.
- Generalforsamlingen godkjenner søknaden fra Daniel Arna om omgjøring av eksisterende carport til garasje, under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle kommunale krav.
- Alle beboere som har elbil plikter å investere i en godkjent elbillader som installeres på egen kurs, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
- Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets uteområde fra 1. november og frem til siste snøfall er tatt. Bobileiere bes selv sørge for alternativ vinterparkering i denne perioden.
- Alle beboere skal benytte styrets e-postadresse korsvikveien@mittusbl.no for henvendelser.

Pågående saker:

- I inneværende år har bygningsmassen blitt malt. Enkelte deler av arbeidet gjenstår, og maler vil komme tilbake for å fullføre arbeidet når værforholdene tillater det.
- Styret har satt av midler til fremtidig vedlikehold for å imøtekomme nye vedlikeholdsregler som trer i kraft i 2030.
- Styret har hatt størst fokus på reklamasjonssaken mot utbygger. I perioden har det blitt etablert et godt samarbeid med utbygger, og flere av punktene i takstrappporten er påbegynt utbedret.
- Sandefjord kommunes avdeling for byggesaker er involvert og har sendt brev til underentreprenør med kritiske spørsmål knyttet til takstrappporten.
- Planlagte tiltak for 2025: Inspeksjon av brannsikkerhet i samarbeid med branningenør fra Sandefjord brannvesen.
- Opprettelse av tilsynssak i Sandefjord kommunes byggesaksavdeling med fokus på ventilasjonsanlegg og brannsikkerhet, i henhold til takstrappporten.
- For å styrke borettslagets økonomiske situasjon fremover og i forhold til budsjettet for 2025 besluttet styret å øke innbetalingen av felleskostnader med 10,5 %.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 24808226061, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02-12-2025: 5,04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 02-12-2025: kr 19288650

Andel av saldo: kr 1990000

(siste termin 30-06-2060)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 800 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 800 000

Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.09.2040. Avdrag på dette lånet

legges inn i felleskostnadene fra 01.07.2040.

(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.

Uti fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040

utgjøre ca kr 4 851,00 per måned for

Lånenummer: 25517915974, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02-12-2025: 5,19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 02-12-2025: kr 186121

Andel av saldo: kr 20147

(siste termin 30-06-2029)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dermed de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (43 988,-)

Årsresultat for 2024: 207 557,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret besluttet å øke innbetalingen av felleskostnader med 10,5 % for å styrke borettslagets økonomi i forhold til budsjettet for 2025.

Det ble vedtatt å ta opp et lån på kr 240.000 til malerarbeid.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 5.1 Ventilasjonsanlegg og uteområde helling og asfaltering: Saken omhandler utbedring av ventilasjonsanlegg og uteområde. En eventuell tvistesak knyttet til dette kan medføre økonomiske konsekvenser for borettslaget i form av økte utgifter utover det som dekkes av forsikringen.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten gjelder også for utvendig oppgradering, utbygging og lignende som er gjennomført i tilknytning egen til veranda og/eller boenhet, så som innglassing av veranda, montering av markiser, installering av varmepumper, påbygning til terrasser, oppføring av plantekasser, m.m. Vedlikeholdsplikten omfatter alminnelig vedlikehold, samt nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 133 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 5 i Korsvikveien Borettslag med orgnr. 925117919

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/111/133:

19.11.1952 - Dokumentnr. 2999 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr.3907 Gnr.111 Bnr.1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1566148 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr.0710 Gnr.111 Bnr.133

01.01.2024 - Dokumentnr: 394635 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr.3804 Gnr.111 Bnr.133

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 6/5-2021 vedr. leilighet med 6 boenheter med tilhørende carport.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligområde

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 1730 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310 for ras- og skredfare. Ifølge kommuneplanen betyr dette at området ligger under marin grense og/eller er et kjent fareområde for kvikkleire, og det må påregnes krav om geotekniske vurderinger ved byggetiltak.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 251 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 259 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 262 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 advokatjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000 ; oppgjørshonorar kr 6900 ; og visninger kr 3000 ;. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35000 ;. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 55000 ;. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3250; per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Peder Otterbech

Eiendomsmegler MINEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner

thomas.otterbech@aktiv.no

Tlf: 970 87 056

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Peder Otterbech

Eiendomsmegler MINEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner

thomas.otterbech@aktiv.no

Tlf: 970 87 056

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

22.12.2025

















































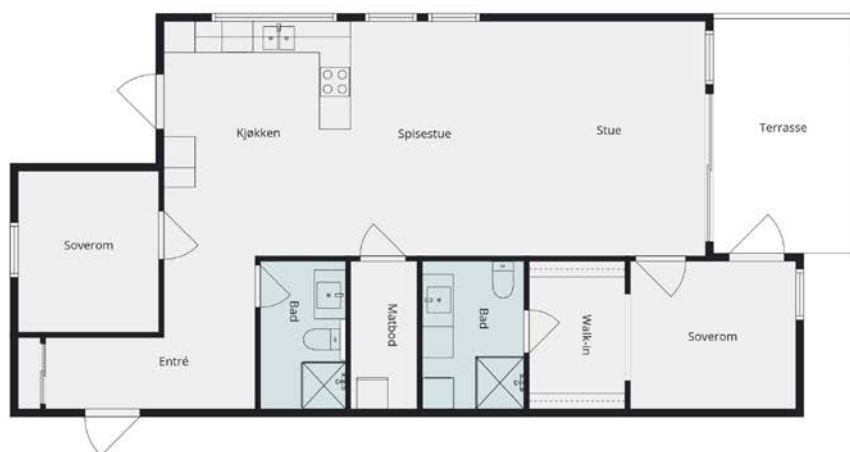








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Korsvikveien 6, 3234 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 111, bnr. 133
 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20641-1720

Referansenummer: HW2661

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjefvning

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk borettslagsleilighet oppført i 2021. Leiligheten ligger i 1. etg. og er over et plan.

Til leiligheten er det en 15 m² garasje og en 5 m² bod i felles garasjeanlegg.

Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten.

Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Bygget har flatt tak tekket med foliebelegg. Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Leiligheten har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Til leiligheten er det en 13 m² terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har beiset terrassegulv. Det er levegg i glass på deler av terrassen

I fbm. kjøkkene r det en 7,4 m² terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Leiligheten har betonggulv mot grunn.

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

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

Bad/vaskerom

Bad/wc med tilkomst fra soverom.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum. mekanisk ventilator med kullfilter i platetopp og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med avtrekksventilasjon og lufteventiler på vegg.

Leiligheten har varme fra elektrisk varmesentral.

Leiligheten har varmtvann fra NIBE varmesentral.

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

Oppvarming:
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

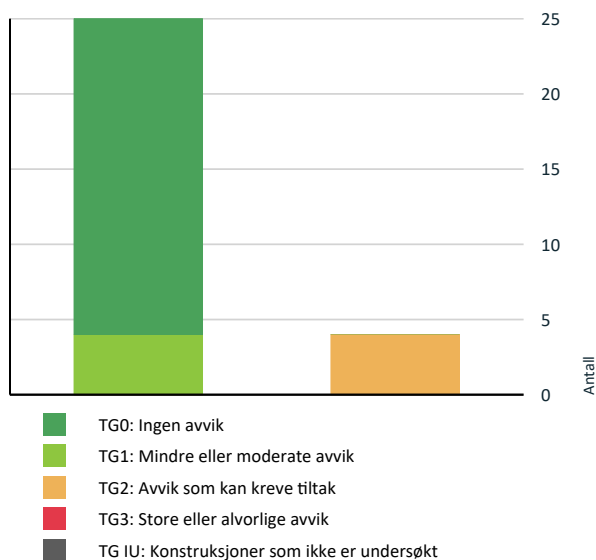
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Standard
Leiligheten holder normal standard

Vedlikehold
Leiligheten er kun fire år gammel og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.

Dører

Leiligheten har malt isolert ytterdør.

Terrassedører.

Leiligheten har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 13 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har beiset terrassegulv. Det er levegg i glass på deler av terrassen

I fbm. kjøkkene r det en 7,4 m2 terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv.

Terrassene har normal værslitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har betonggulv mot grunn.

Det er 15mm fall på gulv stue/kjøkken. Fallet er for det meste mot terrassedør i stue.

Det er 1 cm fall på gulv på soverom ved stue.

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type slette malte dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begynnende svelling nederst på dør til bad.

Svelling skyldes antagelig fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør med svelling bør overflatebehandles for å stoppe svelling og videre skader på dørbblad.

Tilstandsrapport



Begynnende svelling nederst på dør til bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

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

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Det er nedsenket gulv i dusjnisje.

Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Badet er bygget ettere forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

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

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er 4 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

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

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

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



Fuktmåling på overflate i dusjsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/wc med tilkomst fra soverom.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Badet er bygget ettere forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

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



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

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



Fuktmåling på overflate i dusjsone

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Ventilatoren er integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

TG 0 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med avtrekksventilasjon og lufteventiler på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten er ikke bygget med balansert ventilasjonsanlegg i hht. krav i byggeforskriften TEK-17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag bør det etableres balansert ventilasjonsanlegg i henhold til kravene i TEK-17 for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innneklima.

Manglende balansert ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

Varmesentral

Leiligheten har varme fra elektrisk varmesentral.



Varmekonvektor.

Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra NIBE varmesentral

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler på bad.

Elektrisitet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Leilighetens elektrisk anlegg er nybygget i 2021.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

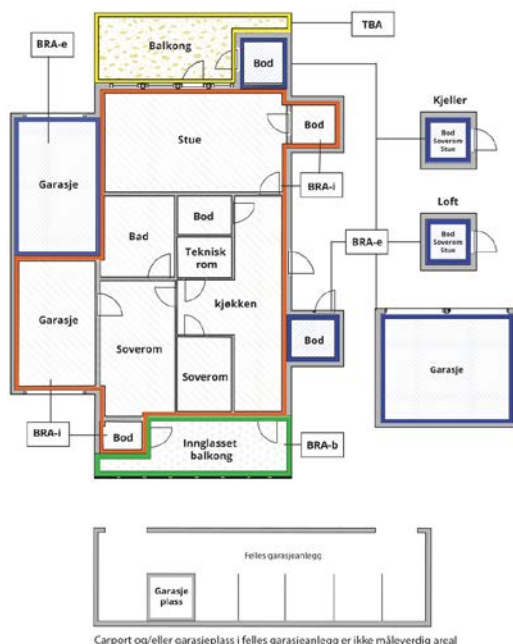
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	99	20		119	
SUM	99	20			
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bod, soverom 2, bad, gang, garderobe, bad/vaskerom	Utvendig bod., garasje	

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. og har en praktisk planløsning over et plan.

Romfordeling.

Gang 10 m²

Stue/kjøkken 50 m²

Bad 3,3 m²

Bad 5,8 m²

Soverom 9,7 m²

Soverom 10 m²

Garderobe 5,8 m²

Bod 3,7 m²

Utvendig bod 5 m²

Garasje 15 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er nybygget for fire år siden.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	95	24

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod og garasje er medtatt i arealskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Adrone Maria Stantin Olafsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	111	133		0	1730.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Korsvikveien 6

Hjemmelshaver

Korsvikveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KORSVIKVEIEN BORETTSLAG	925117919			Olafsen Adrone Maria Stantin, Olafsen Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Korsvikveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 slitagesgrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HW2661>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Adrone Maria Stantin Olafsen

Boligen

3234 SANDEFJORD

3907-111/133/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Felling på et bad er ikke korrekt utført.

Døren til bad nr.2 sveller nedest. Dusjen har blitt brukt tre ganger på 4 år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

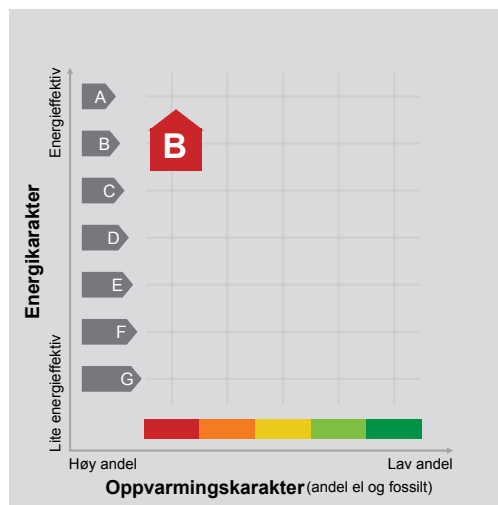
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Korsvikveien 6
Postnummer	3234
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300729461
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236856
Dato	17.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

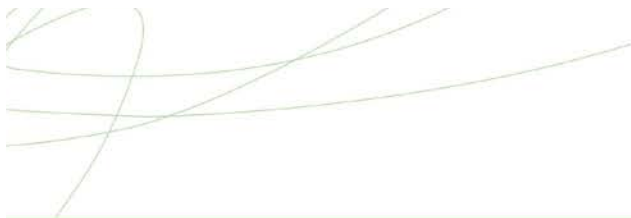
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Luft kort og effektivt**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 99
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på [Energimerking](#) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Nabolagsprofil

Korsvikveien 6 - Nabolaget Asnes/Tangen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Korsvik Linje 03, 168	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	12 min 5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Vesterøy skole (1-7 kl.) 144 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 237 elever, 13 klasser	5 min 2.9 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 3.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	12 min 6.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	5 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 6.8 km

«Stille og rolig med gode solforhold og nærhet til sjøen og badeplasser.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

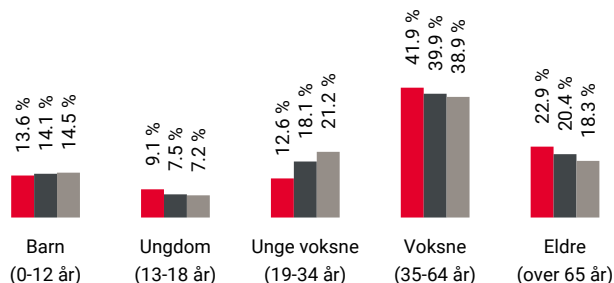
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asnes/Tangen	967	424
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gapahuken Natur- og friluftsbarnehage (...)	16 min 28 barn 1.4 km
Veraåsen naturbarnehage (0-5 år)	18 min 92 barn 1.5 km
Ormestad barnehage (3-5 år)	23 min 36 barn 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Framnes	5 min
Post i butikk, PostNord	2.5 km
Coop Extra Kamfjordjordet	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport

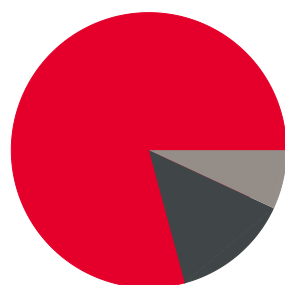
⚽ Vesterøya idrettspark 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.8 km

⚽ Framnes skole - Nordås fotball-løkke 23 min 🚶
Fotball 1.4 km

🚴 e2 Framnæs 4 min 🚗

🚴 Fresh Fitness Sandefjord 7 min 🚗

Boligmasse



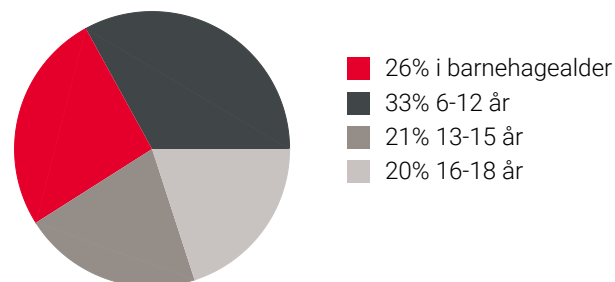
■ 80% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 7% annet

Varer/Tjenester

🛒 Hvaltorvet Kjøpesenter 10 min 🚗

🏪 Apotek 1 Indre Havn 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

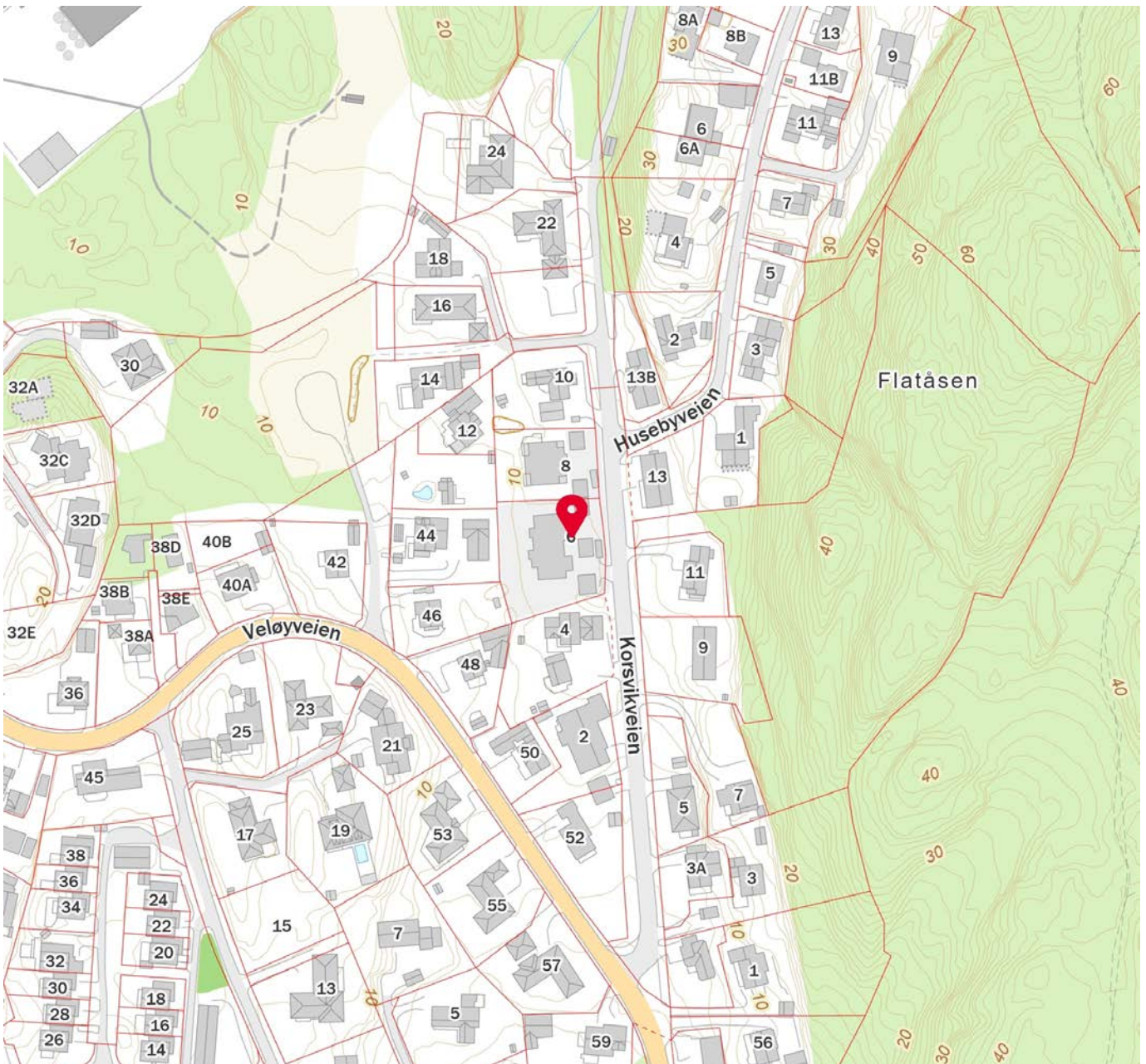
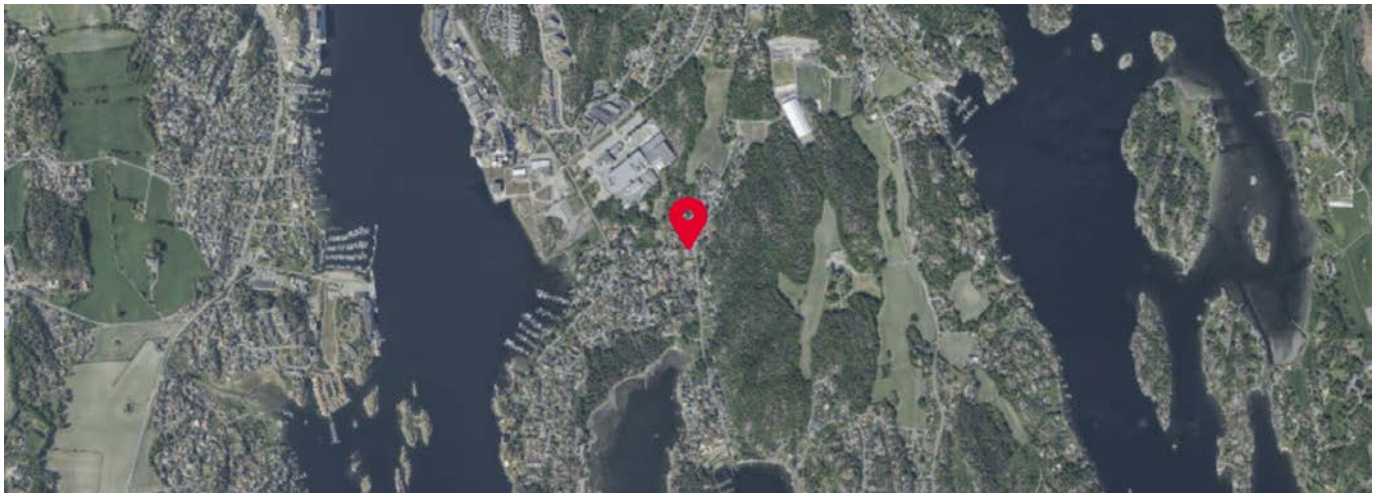


0% 43%

■ Asnes/Tangen
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Korsvikveien Borettslag, 08.01.2025 kl 1830

Sted: Korsvikveien 6, Sandefjord hos Kirsten Strand Korgerud

1.0 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

som valg av møteleder ble valgt: Boligbyggelaget USBL v/ Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

som sekretær ble valgt Hilde Nilsen v/ Korsvikveien Borettslag

1.3 Valg av eier til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble Jan Reidar Roland

1.4 Opplysning av antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styreleder sørger for opptelling av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett 10

Antall fremlagte fullmakter 0

Totalt 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2.0 Mistillitsforslag mot styret

Saken leses opp i sin helhet av møteleder
Mistillitsforslaget frafalles.

Vedtak:

Det velges et nytt styremedlem og et varamedlem

3.0 Valg

Styret suppleres med et styremedlem og et varamedlem.
Medlemmet og varamedlemmet må i utgangspunktet kun sitte fram til
generalforsamlingen våren 2025.

Adrone Olafsen foreslås som nytt styremedlem

Vedtak:

Valgt ble: Adrone Olafsen

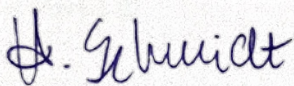
Frode Stentun foreslås som nytt varamedlem

Vedtak:

Valgt ble: Frode Stentun

Protokoll Korsvikveien Borettslag

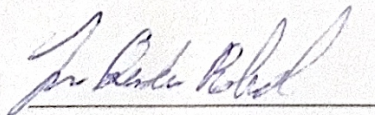
Møteleder



12.01.2025

Helene Ekeberg Schmidt

Protokollvitne



12.01.2025

Jan Reidar Roland



INNKALLING 2025

Korsvikveien Borettslag

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00

Korsvikveien 6, hos Kirsten Strand Korgerud

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Korsvikveien Borettslag

Tid og sted: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Korsvikveien 6, hos Kirsten Strand Korgerud

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 5.1. Ventilasjonsanlegg og uteområde helling og asfaltering
- 5.2 Omgjøring av carport til garasje
- 5.3 Lading av elbil
- 5.4 Parkering av bobiler vinterstid
- 5.5 E-posthenvendelser til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.10.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ventilasjonsanlegg og uteområde helling og asfaltering

Borettslaget står overfor viktige beslutninger knyttet til utbedring av ventilasjonsanlegget og utbedring av helling/asfaltering på uteområdet. Sandefjord kommune har for tiden en pågående tiltaksak vedrørende forholdene, men per dags dato (04.04.2025) foreligger det ikke noe endelig vedtak eller avklaring fra kommunen.

Ifølge informasjon fra IF Forsikring har borettslaget fortsatt kr 306.172,42 tilgjengelig under forsikringsdekningen. Av dette beløpet kan kr 23.909,92 benyttes til sakkyndigutgifter, og kr 282.262,50 til advokatutgifter. Alternativt kan hele beløpet benyttes til advokatutgifter dersom det ikke påløper kostnader til sakkyndig bistand.

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at forsikringsdekningen kun utgjør 80 % av det totale beløpet, og at borettslaget må forskuttere dette. Dersom det velges å gå videre med en tvistesak, er det en reell risiko for at de totale kostnadene vil overstige forsikringsdekningen. Dette vil kunne få økonomiske konsekvenser for borettslaget i form av økte utgifter som må dekkes av fellesskapet.

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering og beslutter hvorvidt borettslaget skal gå videre med eventuell tvistesak knyttet til ventilasjonsanlegg og uteområde/asfaltering.

Styret stiller seg bak generalforsamlingens beslutning og vil følge det vedtak som fattes.

Generalforsamlingen gjøres samtidig oppmerksom på at en slik prosess vil få økonomiske konsekvenser for borettslaget, utover det som dekkes av forsikringen.

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

Styrets innstilling: Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering og beslutter hvorvidt borettslaget skal gå videre med eventuell tvistesak knyttet til ventilasjonsanlegg og uteområde/asfaltering.

Styret stiller seg bak generalforsamlingens beslutning og vil følge det vedtak som fattes.

Generalforsamlingen gjøres samtidig oppmerksom på at en slik prosess vil få økonomiske konsekvenser for borettslaget, utover det som dekkes av forsikringen.

5.2 Omgjøring av carport til garasje

Omgjøring av carport til garasje - fremmet av Daniel Arna

Vedtak:

Styret godkjenner søknaden fra Daniel Arna om omgjøring av eksisterende carport til garasje, under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle kommunale krav.

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

Styrets innstilling: Vedtak:

Styret godkjenner søknaden fra Daniel Arna om omgjøring av eksisterende carport til garasje, under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle kommunale krav.

5.3 Lading av elbil

Bakgrunn:

Det er ikke lenger tillatt med fast lading av elbil via vanlig stikkontakt (schuko), jf. retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Lading skal skje via godkjent ladeanlegg installert på egen kurs av autorisert installatør.

Vedtak:

Alle beboere som har elbil plikter å investere i en godkjent elbillader som installeres på egen kurs, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

Styrets innstilling: Vedtak:

Alle beboere som har elbil plikter å investere i en godkjent elbillader som installeres på egen kurs, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

5.4 Parkering av bobiler vinterstid

Bakgrunn:

Av hensyn til snørydding, fremkommelighet og sikkerhet kan bobiler ikke lenger være parkert på borettslagets uteområde i vinterhalvåret. Dette gjelder fra og med 6. oktober og frem til siste snøfall er tatt og området er ryddet.

Vedtak:

Det er ikke tillatt å parkere bobiler på borettslagets uteområde fra 6. oktober og frem til siste snøfall er tatt. Bobileiere bes selv sørge for alternativ vinterparkering i denne perioden.

Styrets innstilling: Vedtak:

Det er ikke tillatt å parkere bobiler på borettslagets uteområde fra 6. oktober og frem til siste snøfall er tatt. Bobileiere bes selv sørge for alternativ vinterparkering i denne perioden.

5.5 E-posthenvendelser til styret

Bakgrunn:

For å sikre oversikt, dokumentasjon og god oppfølging av saker minner vi om at alle henvendelser til styret skal sendes til styrets felles e-postadresse.

Vedtak:

Alle beboere skal benytte styrets e-postadresse korsvikveien@mittusbl.no for henvendelser.

Henvendelser som sendes til styremedlemmers private e-postadresser vil ikke bli besvart.

Forslag til vedtak: Vedtak:

Alle beboere skal benytte styrets e-postadresse korsvikveien@mittusbl.no for henvendelser.

Henvendelser som sendes til styremedlemmers private e-postadresser vil ikke bli besvart.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kirsten Strand Korgerud
Styremedlem, Hilde Nilsen
Styremedlem, Adrone Maria Statin Olafsen
Varamedlem med all tilgang, Frode Stentun

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg er:

Adrone Maria Olafsen

Daniel L. Hartvig Blix Arna

Forslag til vedtak: Adrone Maria Olafsen velges for ett år

Daniel L. Hartvig Blix Arna velges for to år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg er Frode Stentun

Forslag til vedtak: Frode Stentun velges for ett år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styreleder reiser inn på møtet

Forslag til vedtak: Styreleder Kirsten Strand Korgerud velges

6.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	220 146	104 522
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-207 557	115 624
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 581 441	-100 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 800 350	100 000
B. Årets endring disponible midler	11 352	115 624
C. Disponible midler	231 498	220 146
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	292 961	261 083
Kortsiktig gjeld	-61 463	-40 937
C. Disponible midler	231 498	220 146

Inkludert i de disponible midler er det en egen bankkonto for avsetning med en saldo pr 31.12.2024 på kr 55 143,-.

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

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Korsvikveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 606 548	1 538 591	1 653 479	1 649 381
Sum leieinntekt		1 606 548	1 538 591	1 653 479	1 649 381
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	400	0	0	0
Sum annen inntekt		400	0	0	0
Sum inntekt		1 606 948	1 538 591	1 653 479	1 649 381
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 410	1 410	1 410	1 450
Styrehonorar	3	10 000	10 000	10 000	10 000
Driftskostnad					
Energikostnad		13 536	13 042	14 600	14 000
Kostnad eiendom/lokale	5	78 539	41 955	63 406	101 800
Kommunale avgifter/renovasjon		127 747	117 175	128 900	140 550
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	0	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 266	6 191	4 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	279 536	17 835	42 300	47 850
Revisjonshonorar		4 643	4 434	4 500	4 950
Forretningsførerhonorar		35 147	33 346	35 200	36 550
Andre honorar	8	14 850	7 469	8 600	8 000
Kontorkostnad		1 978	0	0	0
TV/bredbånd		11 880	11 880	12 500	11 880
Kontingent og gaver		3 000	3 000	3 000	3 000
Forsikring		55 119	57 536	54 710	59 850
Andre kostnader	9	4 493	2 727	4 016	4 000
Sum kostnad		644 142	327 998	387 642	451 880
Driftsresultat før IN		962 806	1 210 593	1 265 837	1 197 501
Driftsresultat etter IN		962 806	1 210 593	1 265 837	1 197 501
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 847	5 693	0	0
Rentekostnad		1 186 210	1 100 662	1 259 653	1 153 513
Netto finansposter		1 170 363	1 094 969	1 259 653	1 153 513
Årsresultat		-207 557	115 624	6 184	43 988
Overført til/fra annen egenkapital		-207 557	115 624	0	0
SUM OVERFØRINGER		-207 557	115 624	0	0

Balanse 2024 Korsvikveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	6 636 000	6 636 000
Bygninger	4	37 729 000	37 729 000
Sum anleggsmidler		44 365 000	44 365 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 374	15 378
Fordringer skader	10	23 910	0
Andre kortsiktige fordringer		56 090	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 532	17 492
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		154 056	228 213
Sum omløpsmidler		292 961	261 083
SUM EIENDELER		44 657 961	44 626 083

Balanse 2024 Korsvikveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 589	220 146
Sum opptjent egenkapital		12 589	220 146
Sum egenkapital	11	62 589	270 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	21 007 559	23 589 000
Borettsinnskudd		17 726 000	17 726 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	5 800 350	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		44 533 909	44 315 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 966	18 532
Påløpne renter		6 304	6 902
Annen kortsiktig gjeld		34 193	15 504
Sum kortsiktig gjeld		61 463	40 937
Sum gjeld		44 595 372	44 355 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 657 961	44 626 083
Pantstillelser	13	44 533 909	44 315 000

Sted: _____

Dato: _____

Kirsten Strand Korgerud
Styreleder

Adrone Maria Statin Olafsen
Styremedlem

Hilde Nilsen
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	381 936	361 992
3610 Oppstartskapital	0	60 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	11 880	11 880
3625 Leietillegg vedlikeholdsavsetning	3 000	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 186 698	1 104 719
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	23 034	0
Sum	1 606 548	1 538 591

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Salg av sykkelstativ	400	0
Sum	400	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Styrehonorar	10 000	10 000
Sum	11 410	11 410

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 636 000	37 729 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 636 000	37 729 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 636 000	37 729 000
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 10 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 111, b.nr 152 og b.nr 133 i Sandefjord Kommune. Eiertomt på totalt 2 842,8 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP2928821.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Kostnader til vindusvask	7 600	5 663
6391 Snømåking/strøing/feiing	49 693	13 688
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 246	22 605
Sum	78 539	41 955

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	556	592
6540 Inventar	0	5 154
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 620	0
6552 Driftsmateriell	90	445
Sum	2 266	6 191

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	9 455	4 190
6611 Vedlikehold heiser	16 546	9 321
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	4 324
6630 Egenandel forsikring	47 285	0
6641 Malerarbeider	206 250	0
Sum	279 536	17 835

Konto 6602 Kostnader til rengjøring tilbakeslagsventil.
 Konto 6630 Kostnader til egenandel skade 24.303092.
 Konto 6641 Kostnader til utvendig vask og maling av kledning.

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 850	7 469
Sum	14 850	7 469

Konto 6714 Kostnader til IN-avtale, bistand låneopptak og utarbeidelse forhåndsvarsel generalforsamling år 2024.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	1 962	964
7773 Omkostninger innkreving	1 056	263
7795 Husleietap	-25	0
Sum	4 493	2 727

Note 10 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikringssak.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	50 000	0	50 000
Sum innskutt egenkapital	50 000	0	50 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	220 146	-207 557	12 589
Sum opptjent egenkapital	220 146	-207 557	12 589
Sum egenkapital	270 146	-207 557	62 589

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge 25517915974	SpareBank 1 Sørøst-Norge 24808226061
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.64 %	5.49 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2029	30.06.2060
Opprinnelig lånebeløp:	240 000	26 589 000
Lånesaldo 01.01:	0	23 589 000
Avdrag i perioden:	21 091	2 800 350
Opptak i perioden:	240 000	0
Lånesaldo 31.12:	218 909	20 788 650
Saldo 5 år frem i tid:	0	20 788 650
Andelssaldo 01.01:	0	3 000 000
Innbetalt IN i perioden:	0	2 800 350
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	5 800 350
Sum pantegjeld for lån:	218 909	26 589 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808226061	1	2 814 000	2 814 000
	1	2 754 000	2 754 000
	1	2 730 000	2 730 000
	1	2 670 000	2 670 000
	2	2 454 000	4 908 000
	1	1 990 000	1 990 000
	1	1 574 650	1 574 650
	1	974 000	974 000
	1	374 000	374 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25517915974	2	23 696	47 392
	2	22 342	44 684
	2	21 891	43 782
	4	20 763	83 052
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 24808226061 har første avdrag 30.09.2040 med kr 144 405	1	2 814 000	6 516
	1	2 754 000	6 377
	1	2 730 000	6 321
	1	2 670 000	6 182
	2	2 454 000	5 682
	1	1 990 000	4 608
	1	1 574 650	3 646
	1	974 000	2 255
	1	374 000	866

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	26 807 909
Innskuddskapital	17 726 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	44 533 909
Bokført verdi av pantsatt eiendom	44 365 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 17 800 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Korsvikveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Korsvikveien Borettslag

Styreleder	Kirsten Strand Korgerud (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Adrone Maria Statin Olafsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Hilde Nilsen (sign.)	11.03.2025



Til generalforsamlingen i Korsvikveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Korsvikveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-13 13:45:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BM681-Y8T9-1-6X0TP-P3NO3-XIATX-RQWU9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Korsvikveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kirsten Strand Korgerud
Styremedlem, Hilde Nilsen
Styremedlem, Adrone Maria Statin Olafsen
Varamedlem med all tilgang, Frode Stentun

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

Virksomhetens art

Korsvikveien 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. Korsvikveien Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 925117919

Korsvikveien Borettslag består av 10 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Korsvikveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2928821. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Korsvikveien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Oppstart av ny HMS-portal i Bonabo – Bevar HMS.

Gjennomført brannøvelse.

Oppdatert branninstruks for byggene i nr. 6 og 8.

Utsendelse av informasjonsskriv til beboere om brannsikkerhet.

Påminnelse til beboere om:

Kontroll og eventuelt bytte av batterier i røykvarslere.

Kontroll av status for brannslukningsapparater.

Planlagte tiltak for 2025

Inspeksjon av brannsikkerhet i samarbeid med branningeniør fra Sandefjord brannvesen.

Opprettelse av tilsynssak i Sandefjord kommunes byggesaksavdeling med fokus på ventilasjonsanlegg og brannsikkerhet, i henhold til takstrapporten.

Inspeksjon av elsikkerhet i henhold til sjekklister i Bevar HMS.

Anmodning til HARU Elektro om oppdatering av samsvarserklæringer i Boligmappa.

Takstrapport 2024 Den mottatte takstrapporten for 2024 omfatter en grundig inspeksjon av bygningsmassen i nr. 6 og 8. Rapporten danner grunnlag for videre oppfølging av sikkerhetstiltak relatert til brannvern og tekniske installasjoner.

Oppsummering;

HMS-arbeidet i 2024 har hatt hovedfokus på brannsikkerhet og informasjonsformidling til beboere. For 2025 er det planlagt ytterligere tiltak for å sikre et trygt bomiljø, med særskilt fokus på brann- og elsikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

I perioden har det blitt avholdt 14 styremøter, i tillegg til årsmøtet og tre beboermøter. Videre har det blitt sendt ut infoskriv til beboerne.

Styreleder har deltatt på fire eksterne møter og kurs i regi av USBL. Ved to av disse møtene deltok også Hilde Nilsen på ett, og Adrone Olafsen på ett.

Vedlikehold og fremtidige tiltak

I inneværende år har bygningsmassen blitt malt. Enkelte deler av arbeidet gjenstår, og maler vil komme tilbake for å fullføre arbeidet når værforholdene tillater det.

Styret har satt av midler til fremtidig vedlikehold for å imøtekomme nye vedlikeholdsregler som trer i kraft i 2030.

Reklamasjonssak mot utbygger

Styret har hatt størst fokus på reklamasjonssaken mot utbygger. I perioden har det blitt etablert et godt samarbeid med utbygger, og flere av punktene i takstrapporten er påbegynt utbedret. Sandefjord kommunes avdeling for byggesaker er involvert og har sendt brev til underentreprenør med kritiske spørsmål knyttet til takstrapporten. Takstmannen holdes løpende orientert og vil kunne lukke rapporten når alle utbedringer er gjennomført.

Økonomi

Regnskapet for 2024 viser samlede inntekter på kr 1.608.948 og et årsunderskudd på kr 207.557. Ved årets slutt var samlet egenkapital kr 62.589. Underskuddet skyldes primært låneopptak til malerarbeid, som ikke var budsjettet for 2024, samt utgifter til takstrapporter. Vi skal ha en refusjon fra IF på kr 93.843,58. Dette ble ikke mottatt innen regnskapsåret 2024. Refusjonen fra IF Forsikring har nå blitt mottatt (mars 2025)

Låneopptaket til malerarbeid ble vedtatt av det forrige styret på generalforsamlingen i

2024. Det ble besluttet å ta opp et lån på kr 240.000 med en nedbetalingstid på 5 år. Lånegiver, Sparebank Sør, har fått pant foran borettslagets innskudd. Dette låneopptaket ble ikke inkludert i budsjettet for 2024, noe som har medført det registrerte underskuddet.

For å styrke borettslagets økonomiske situasjon fremover og i forhold til budsjettet for 2025 besluttet styret å øke innbetalingen av felleskostnader med 10,5 %. Dette ble kunngjort til samtlige beboere i skriv av 30. november 2024.

Styrets samarbeid

Styret har hatt et krevende år med flere utfordrende saker, hvor reklamasjonssaken har vært særlig ressurskrevende. I perioden er det avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, hvorav den i januar resulterte i valg av to nye styremedlemmer.

For å sikre bred representasjon og en demokratisk styring av borettslaget, har varamedlemmet vært innkalt til samtlige styremøter. Varamedlemmet har talerett og full tilgang til Bonabo, noe styret anser som en viktig forutsetning for et effektivt og velfungerende samarbeid.

Avslutning

Styret vil takke alle beboere for engasjement og samarbeid i perioden. Vi ser frem til videre arbeid for borettslagets beste i det kommende året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 30.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Korsvikveien Borettslag Tidspunkt 8. januar 25 kl 19:30 hos Kirsten, Korsvikveien 6

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 andelseier 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 sakliste

1.7 Taletid: taletid for å presentere forslaget er 5 min. for etterfølgende innlegg er taletiden tre minutter for andre innlegg og ett minutt for tredje innlegg.

Sak 2: Mistillitsforslag mot styret

Bakgrunn for saken:

To medlemmer av styret, Stig Nøstdahl og Elly H. Bakstad, har trukket seg fra sine verv og samtidig fremmet mistillitsforslag mot det sittende styret. De begrunner dette med at de ikke kan støtte et styre som velger å samarbeide med USBL og deres advokat i forbindelse med klagen som er rettet mot utbygger.

Situasjonen har skapt usikkerhet rundt styrets legitimitet og fremdrift i det pågående arbeidet med klagesaken. For å avklare styrets sammensetning og sikre en god videre håndtering av sakene som berører borettslaget, er det nødvendig å avholde en ekstraordinær generalforsamling.

Mistillitsforlagetets konsekvenser:

Forslaget medfører at generalforsamlingen må ta stilling til hvordan styret skal konstitueres fremover. Vi har to hovedalternativer for å løse situasjonen:

Styrets ledelse trer tilbake med øyeblikkelig virkning:

Dersom mistillitsforlaget vedtas, innebærer dette at Kirsten og Hilde går av umiddelbart. Det må da velges nytt styre og ett varamedlem for å sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Denne løsningen krever en ny valgprosess under den ordinære generalforsamlingen.

Styret opprettholdes med andelseiernes tillit:

Hvis generalforsamlingen gir sin støtte til Kirsten og Hilde, fortsetter de i sine verv. Samtidig vil det bli gjennomført valg for å supplere styret med ett nytt styremedlem og ett varamedlem. Dette sikrer at styret er fulltallig og kan fortsette sitt arbeid.

Styrets anbefaling:

Styret mener det er avgjørende å sikre kontinuitet i ledelsen for å opprettholde framdrift i borettslagets saker. Styret har hatt en dialog med USBL og deres advokat i klagesaken for å sikre en best mulig juridisk oppfølging og forsvar av borettslagets interesser.

Vi anbefaler derfor alternativ 2: At generalforsamlingen uttrykker støtte til Kirsten og Hilde, samtidig som det velges ett nytt styremedlem og ett varamedlem.

Avstemning:

Skal Kirsten og Hilde gå av med øyeblikkelig virkning? (Ja/Nei)

Hvis nei, valg av ett styremedlem og ett varamedlem.

Vi oppfordrer alle andelseiere til å delta for å sikre et bredt grunnlag for beslutningene.

Med vennlig hilsen

Styret i Korsvikveien Borettslag

Kirsten Strand Korgerud

Styreleder

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling

*Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

*Alle eiere har rett til å være med på møtet med forslags-, tale- og stemmerett.

*Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker.

* Eier kan ta med en rådgiver til møtet, men rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

*Eier kan møte med fritt valgt myndig fullmektig.

Dersom denne retten benyttes, må den uforbeholdne fullmakten under fylles ut.

En fullmakt kan ubegrunnet tilbakekalles når som helst.

* I borettslag har hver andel kun én stemme på møtet, dvs. at en andel med flere eiere kan avgi bare én stemme.

*Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Hvis du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen,

kan en myndig person møte i ditt sted og avgi stemme.

Følgende skjema fylles ut og leverer fullmaktshaver FØR møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Fullmakt til ekstraordinær generalforsamling

Jeg, _____,

(navn på eier)

eier leilighetsnummer _____ i Korsvikveien Borettslag.

(evt. adresse)

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, og gir med dette

_____ en uforbeholden fullmakt til å møte og stemme for meg.

(navn på fullmektig)

Sted: _____, dato: _____

(eiers underskrift)

Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

Korsvikveien Borettslag

Tidspunkt: 01.oktober kl. 17:00
Sted: Hos Kirsten

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier 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 sakliste

Sak 2: Innkledning av careport til garasje

Stig Nøstdahl og Ladan Salehivand-Shehni søker om å få butygge carport om til garasje. Det vil si kle inn en vegg og sette opp port i front. Portene er lik de som pr i dag er på garasjene. Jfr. Vedtektene pkt. 8-3. 2.1.

Vedtektene legges ved her.

Styret stiller seg positive til forslagene fra andelseierne

Forslag til vedtak:

Søknadene godkjennes og andelseierne dekker selv alle utgifter de måtte ha med dette.

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling

- Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
- Alle eiere har rett til å være med på møtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker.
- Eier kan ta med en rådgiver til møtet, men rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater dt.
- Eier kan møte med fritt valgt myndig fullmektig.
Dersom denne retten benyttes, må den uforbeholdne fullmakten under fylles ut.
En fullmakt kan ubegrunnet tilbakekalles når som helst.
- I borettslag har hver andel kun én stemme på møtet, dvs. at en andel med flere eiere kan avgis bare én stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Hvis du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en myndig person møte i ditt sted og avgis stemme.

Følgende skjema fylles ut og leveres fullmaktshaver FØR møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Fullmakt til ekstraordinær generalforsamling

Jeg, _____,
(navn på eier)

eier leilighetsnummer _____ i Korsvikveien Borettslag.
(evt. adresse)

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, og gir med dette

_____ en uforbeholden fullmakt til å møte og stemme for meg.
(navn på fullmektig)

Sted: _____, dato: _____

(eiers signatur/underskrift)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Korsvikveien Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Korsvikveien 6, hos Kirsten Strand Korgerud.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Jan Reidar Roland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 10 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 5.1. Ventilasjonsanlegg og uteområde helling og asfaltering

Borettslaget står overfor viktige beslutninger knyttet til utbedring av ventilasjonsanlegget og utbedring av helling/asfaltering på uteområdet. Sandefjord kommune har for tiden en pågående tiltaksak vedrørende forholdene, men per dags dato (04.04.2025) foreligger det ikke noe endelig vedtak eller avklaring fra kommunen.

Ifølge informasjon fra IF Forsikring har borettslaget fortsatt kr 306.172,42 tilgjengelig under forsikringsdekningen. Av dette beløpet kan kr 23.909,92 benyttes til sakkyndigutgifter, og kr 282.262,50 til advokatutgifter. Alternativt kan hele beløpet benyttes til advokatutgifter dersom det ikke påløper kostnader til sakkyndig bistand.

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at forsikringsdekningen kun utgjør 80 % av det totale beløpet, og at borettslaget må forskuttere dette. Dersom det velges å gå videre med en tvistesak, er det en reell risiko for at de totale kostnadene vil overstige forsikringsdekningen. Dette vil kunne få økonomiske konsekvenser for borettslaget i form av økte utgifter som må dekkes av fellesskapet.

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar informasjonen til orientering og beslutter hvorvidt borettslaget skal gå videre med eventuell tvistesak knyttet til ventilasjonsanlegg og uteområde/asfaltering.

Styret stiller seg bak generalforsamlingens beslutning og vil følge det vedtak som fattes.

Generalforsamlingen gjøres samtidig oppmerksom på at en slik prosess vil få økonomiske konsekvenser for borettslaget, utover det som dekkes av forsikringen.

Vedtak:

Midlertidig stans i rettslige skritt

Korsvikveien Borettslag vedtar å ikke gå videre med advokat i den aktuelle saken, forutsatt at Sandefjord kommune v/Byggesak aktivt viderefører og følger opp saken. Borettslaget avventer dermed videre saksgang i kommunen før eventuelle nye tiltak vurderes.

5.2 Omgjøring av carport til garasje

Omgjøring av carport til garasje - fremmet av Daniel Arna

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner søknaden fra Daniel Arna om omgjøring av eksisterende carport til garasje, under forutsetning av at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og eventuelle kommunale krav.

5.3 Lading av elbil

Bakgrunn:

Det er ikke lenger tillatt med fast lading av elbil via vanlig stikkontakt (schuko), jf. retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Lading skal skje via godkjent ladeanlegg installert på egen kurs av autorisert installatør.

Vedtak:

Alle beboere som har elbil plikter å investere i en godkjent elbillader som installeres på egen kurs, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

5.4 Parkering av bobiler vinterstid

Bakgrunn:

Av hensyn til snørydding, fremkommelighet og sikkerhet kan bobiler ikke lenger være parkert på borettslagets uteområde i vinterhalvåret. Dette gjelder fra og med 6. oktober og frem til siste snøfall er tatt og området er ryddet.

Vedtak:

Det er ikke tillatt å parkere bobiler på borettslagets uteområde fra 1. november og frem til siste snøfall er tatt. Bobileiere bes selv sørge for alternativ vinterparkering i denne perioden.

5.5 E-posthenvendelser til styret

Bakgrunn:

For å sikre oversikt, dokumentasjon og god oppfølging av saker minner vi om at alle henvendelser til styret skal sendes til styrets felles e-postadresse.

Vedtak:

Alle beboere skal benytte styrets e-postadresse korsvikveien@mittusbl.no for henvendelser.

Henvendelser som sendes til styremedlemmers private e-postadresser vil ikke bli besvart.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Adrone Maria Olafsen for 1 år.

Valgt ble: Daniel L. Hartvig Blix Arna for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Frode Stentun for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styreleder reiser inn på møtet

Vedtak:

Valgt ble: Kirsten Strand Korgerud

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomité.

Protokoll for Korsvikveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helene Ekeberg Schmidt (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Jan Reidar Roland (sign.)	02.05.2025

FORELØPIGE ORDENSREGLER FOR KORSVIKVEIEN BORETTSLAG

SIST ENDRET VED <28.01.2020>

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Korsvikveien 6	H0101	111/133	104,8	3	2	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLAFSEN ADRONE MARIA S 160146*****	Eiendomsrett 1/2	Korsvikveien 6, 3234 Sandefjord Postboks 2, Vesterøya 3207	Bosatt
OLAFSEN ØYSTEIN 031244*****	Eiendomsrett 1/2		Død

Vegadresse: Korsvikveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3234 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090102 Vesterøy
Grunnkrets	1116 Asnes	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	7 Syd øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	300729461		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	06.05.2021

2: Bygning 300729461: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 06.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	602
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	602
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	557
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.02.2019	12.02.2019
Igangsettingstillatelse	11.02.2019	12.02.2019
Midlertidig brukstillatelse	14.04.2021	15.04.2021
Ferdigattest	06.05.2021	10.05.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H02	3	301	0	301	0	0	0
H01	3	301	0	301	0	0	0

Borettslag

Navn	KORSVIKVEIEN BORETTSLAG	Org.nr	925117919
Adresse	c/o Usbl Tassebekkveien 354, 3160 STOKKE	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	111/152	1112.6	
Grunneiendom	111/133	1730.2	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 111/133//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 730,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6552367,7	Øst	571439,51
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6552352,65	571451,57	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			38,05	
2	6552367,8	571450,65	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			15,18	
3	6552378,15	571448,73	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			10,53	
4	6552389,57	571446,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			11,69	
5	6552384,57	571406,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			40,14	
6	6552382,04	571406,69	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,55	
7	6552354,35	571410,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			27,92	
8	6552353,5	571410,582	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			0,91	
9	6552337,89	571416,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)			16,69	



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.12.25 Side 1 av 3

Korsvikveien Borettslag	V ³ r ref.:	1597/5	Fjdselsdato eier:	16.01.1946
Korsvikveien 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
3234 SANDEFJ ORD	Eiere:	Adrone Maria Stantin Olafsen		
Organisasjonsnr: 925 117 919	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 12 756

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	415
	Felleskostnader drift	3 669
	Renter IN	-3 352
	Renter IN	11 691
	Renter fellesl ³ n	84
Tilleggsytelser:	Avsetning til fremtidig vedlikehold	150
	S fj. bb - fiberaksess	99

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjrlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkomende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrl³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	12 861
Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n		415
	Felleskostnader drift		3 924
	Renter IN		-3 352
	Renter IN		11 691
	Renter fellesl ³ n		84
Tilleggsytelser:	Avsetning til fremtidig vedlikehold	(150,00 i Des. 25)	0
	S fj. bb - fiberaksess		99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 010 147	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 010 147
Klient ajourf. l ³ n:	26 775 121	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	19 474 771

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 24808226061, SpareBank 1 Sjrjst-NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.12.2025: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 02.12.2025: 19 288 650

Andel av saldo: 1 990 000

Fjrste termin: 30.06.2021Neste avdrag: 30.09.2040 (siste termin 30.06.2060)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 800 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 800 000

Flytende rente, kvartalsvise terminer | Avdragsfritt til 30.09.2040. Avdrag p³ dette l³ net legges inn i felleskostnadene fra 01.07.2040. (Gjelder ikke de som har andel saldo lik 0).

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

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2040 utgjrr ca kr 4 851,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 25517915974, SpareBank 1 Sjrjst-Norge

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.12.25 Side 2 av 3

Korsvikveien Borettslag	V ³ r ref.: 1597/5	Fndelsdato eier: 16.01.1946
Korsvikveien 6	Type: Borettslag tilknyttet	
3234 SANDEFJ ORD	Eiere: Adrone Maria Stantin Olafsen	
Organisasjonsnr: 925 117 919		

3: Fellesgjeld

Annuittets³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.12.2025: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 02.12.2025: 186 121
Andel av saldo: 20 147
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2029)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kirsten Strand Korgerud
Adresse: Korsvikveien 6
Postnr/-sted: 3234 SANDEFJ ORD
Telefon: Mob.: 95702194
E-post: korsvikveien@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 2 013 696	Andre inntekter: 1 715
Annen formue: 25 436	Utgifter: 110 165	

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

7: P³lydende

P³lydende: 5 000 Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 5 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2021
G³ rds/bruksnr: 111/133
Bygningstype: Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1730.2

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2928821

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 15.04.2021 Fnrste innflytting: 15.04.2021 SS Bnr: H0101
Etasje: 1 Oppvarmingstype: Strm
Heis: Ja
Parkeringsstype: Garasje ()
Systeml³ s: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom:
Livslp standard: Nei Kategori: Leilighet
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 1
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

En innebod og en utebod til hver leilighet. En carport til hver leilighet.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.12.25 Side 3 av 3

Korsvikveien Borettslag

V³ r ref.: 1597/5

Fndelsdato eier: 16.01.1946

Korsvikveien 6

Type: Borettslag tilknyttet

3234 SANDEFJ ORD

Eiere: Adrone Maria Stantin Olafsen

Organisasjonsnr: 925 117 919

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	111	Bruksnr.	133	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Korsvikveien 6, 3234 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

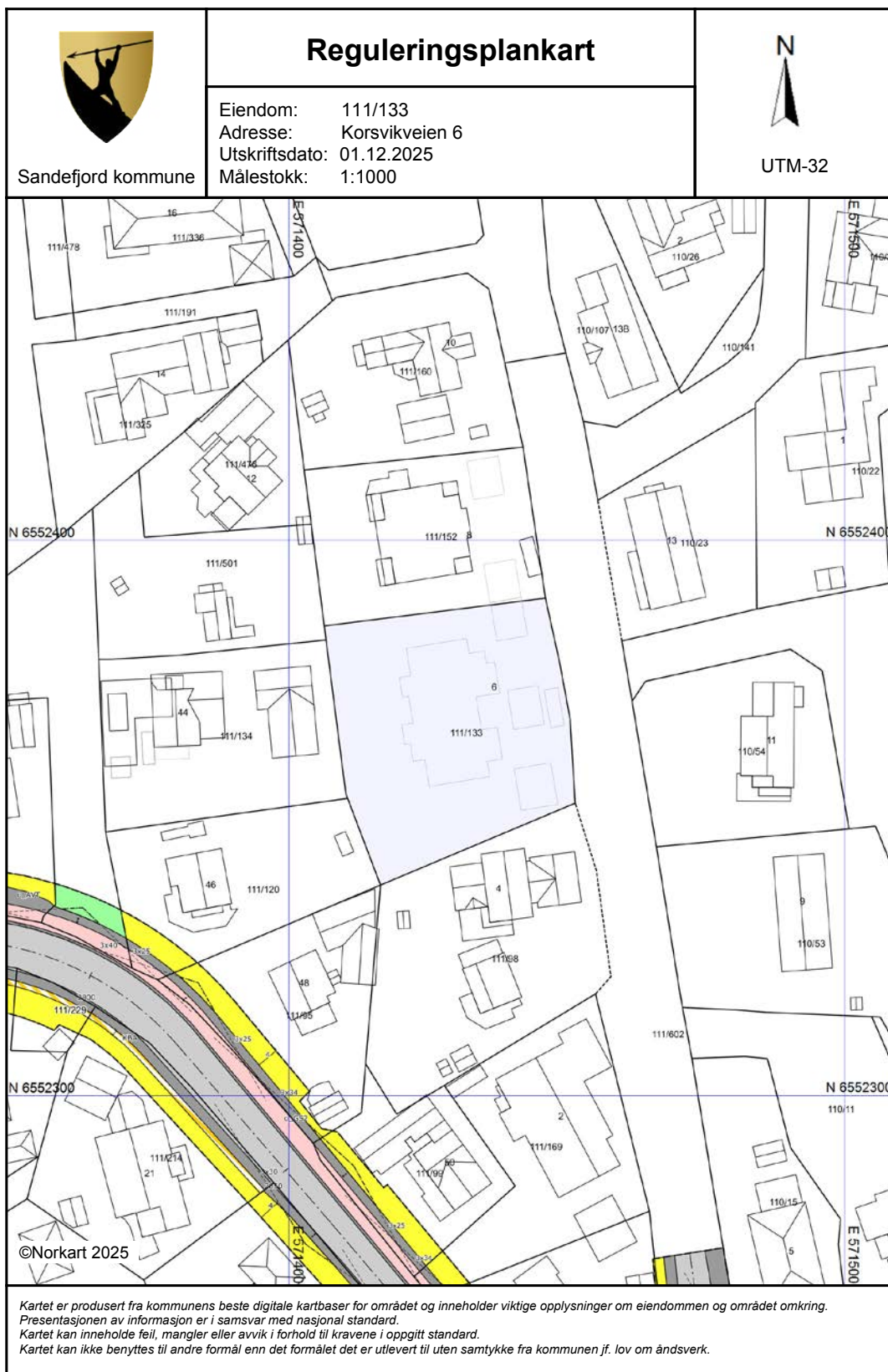
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	881 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 730 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	





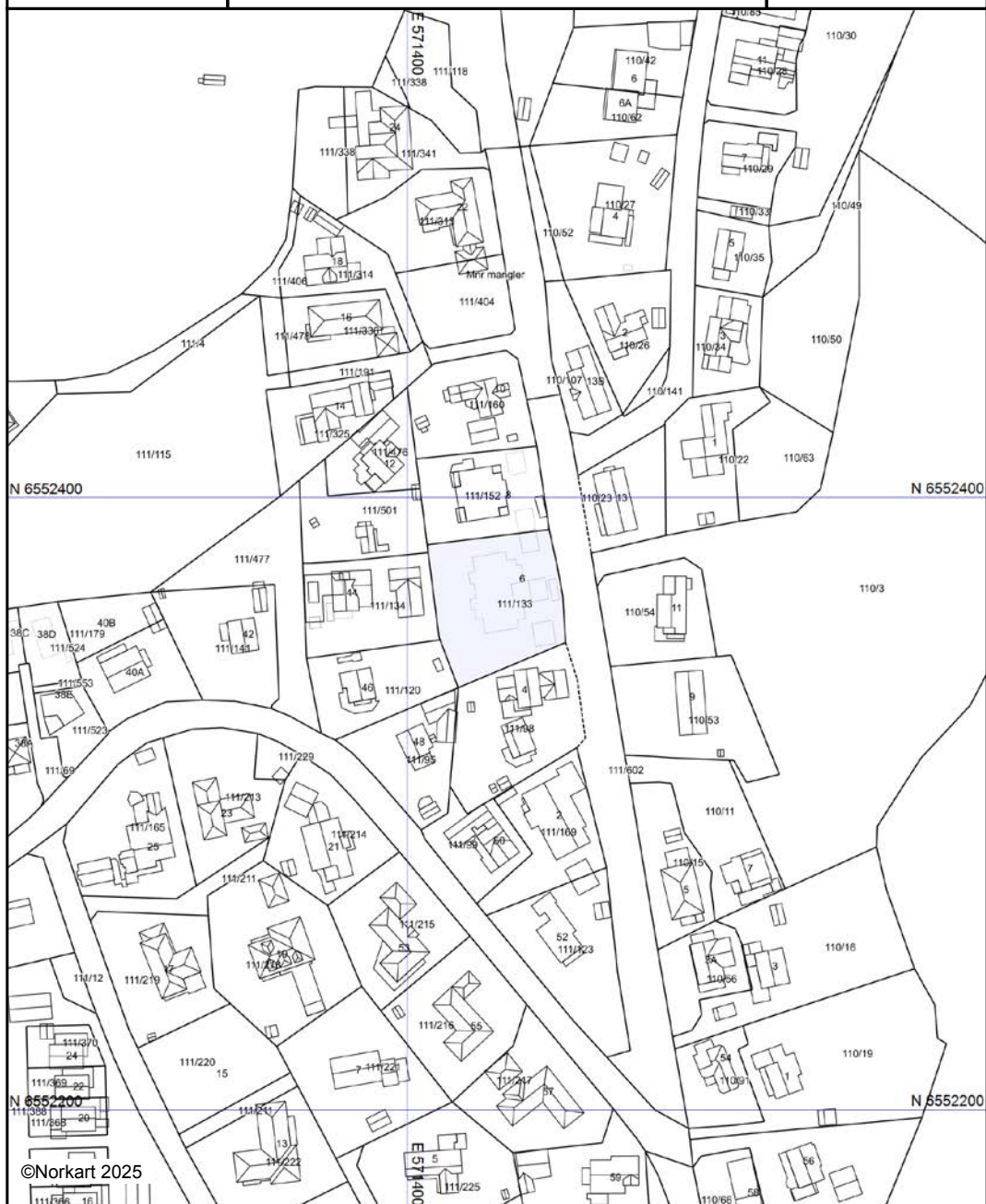
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 111/133
Adresse: Korsvikveien 6
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

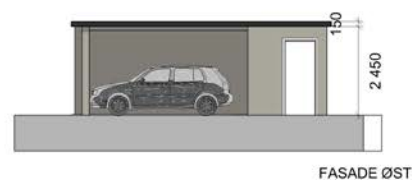
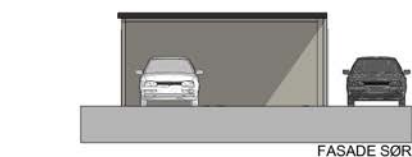
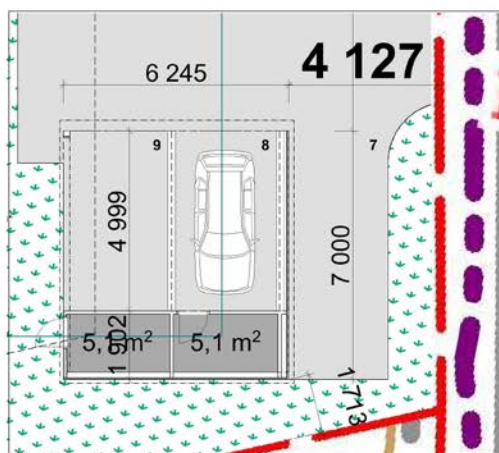


UTM-32



©Norkart 2025

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



FASADE VEST

Nr	Beskrivelse	Dato	Bjgn.	Kont.
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

© Alle rettigheter tilhører utgiveren for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt:	Korsvikveien 6	Tittelshaver:	Brunlanes Eiendom as
Fase:	Rammesøknad	Gnr/Bnr	111/133
Tegning:	Carport 8	Dato	12.12.2018
		Mål	1:100
		Tegn.	A20-03

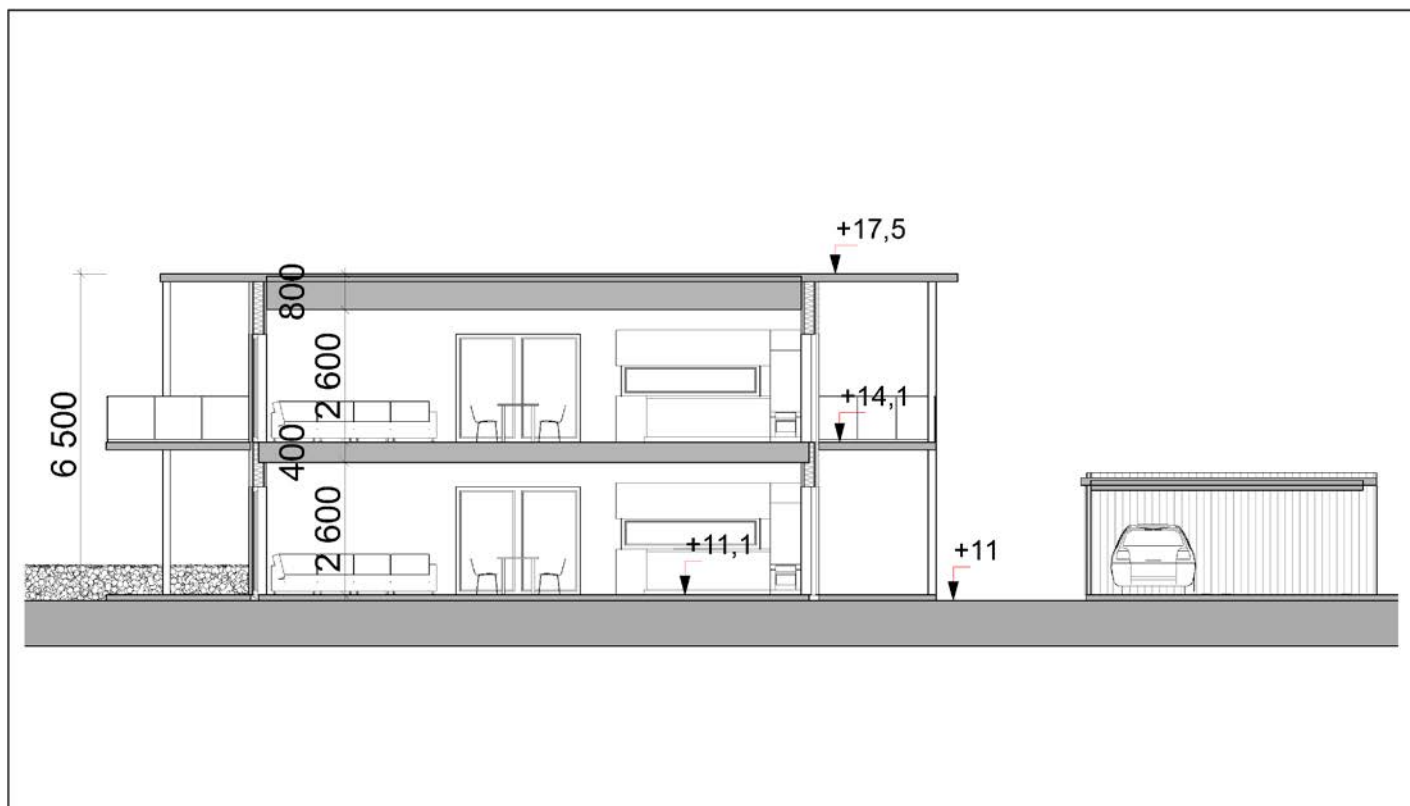
PV arkitektur as
Postboks 10 Fritze
3285 Larvik
Tlf. 33 14 14 40
post@pvarkitektur.no
www.pvarkitektur.no



PV arkitektur as
Postboks 10 Fritze
Brygge
3285 Larvik

Tlf. 33 14 14 40
post@pvarkitektur.no

 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 21/55455		
Ansvarlig søker: Pv Arkitekter AS Postboks 10 Fritzøe brygge 3285 LARVIK		Tiltakshaver: Brunlanes Eiendom AS Postboks 11 3285 LARVIK		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Korsvikveien 6		Gårdsnr. 111	Bruksnr. 133	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Leilighetsbygg med 6 boenheter med tilhørende carporter. Gjennomføringsplan datert 3.5.2021 legges til grunn for ferdigattest sammen med søknad. Sluttrapport med avfallsplan er vedlagt søknad. Tiltaket er godkjent i vedtak av 5.2.2019.				
Vedtaksdato	Saksnr			
06.05.2021	19/880			
Dato for søknad om ferdigattest:		3.5.2021		
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	06.05.2021	Jørn Engebretsen		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



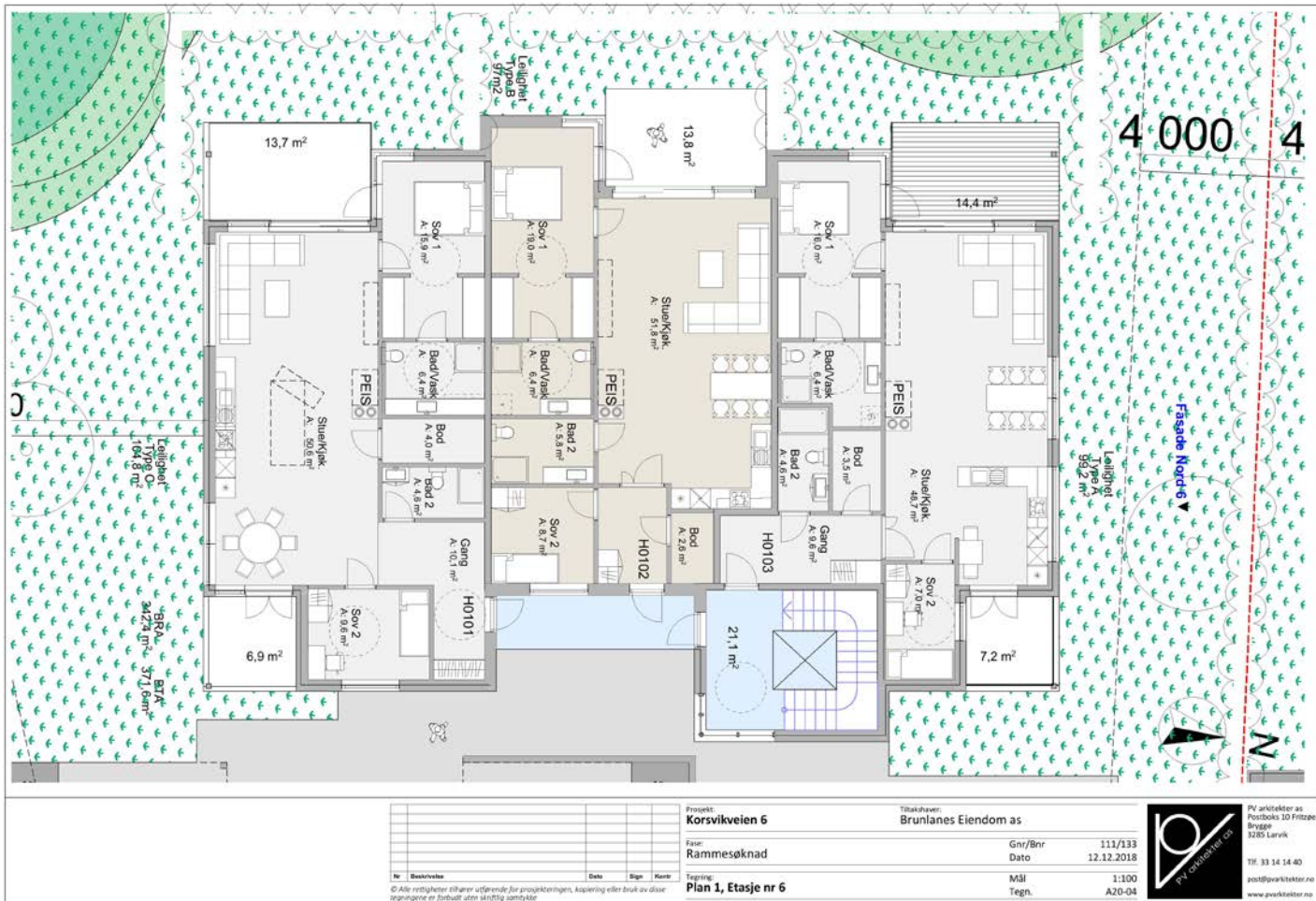
Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt:	KORSVIKVEIEN 6	Tiltakshaver:	BRUNLANES EIENDOM AS
Fase:	Rammesøknad	Gnr/Bnr	111/133
		Dato	05.02.2018
Tegning:	Snitt A	Mål	1:100
		Tegn.	A30-01

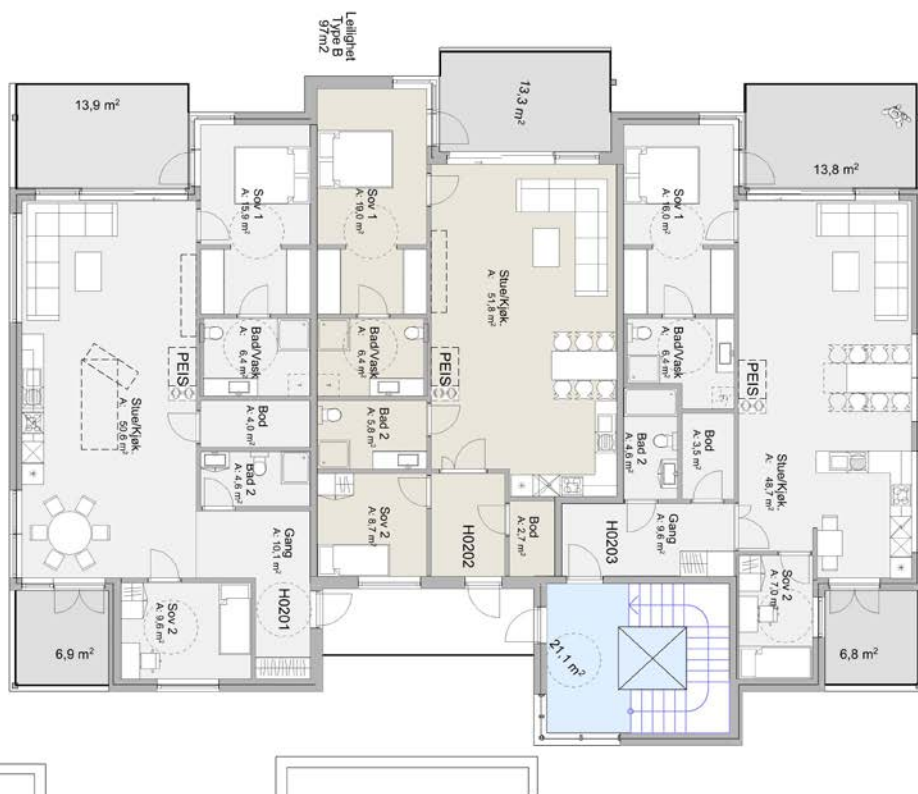


PV arkitekter as
Postboks 10 Fritzøe
Brygge
3285 Larvik
Tlf. 33 14 14 40
post@pvarkitekter.no
www.pvarkitekter.no



Fasade Nord 6 ▼

Løiljøet
Type A
99,2 m²



Løiljøet
Type C
104,8 m²

BRA
328,4 m²
BTA
372,9 m²
BYA
430,3 m²

Nr	Beskrivelse	Dato	Bjgn.	Kont.
1	Beskrivelse			
2	Beskrivelse			
3	Beskrivelse			
4	Beskrivelse			
5	Beskrivelse			
6	Beskrivelse			
7	Beskrivelse			
8	Beskrivelse			
9	Beskrivelse			
10	Beskrivelse			

© Alle rettigheter tilknytning utgående fra prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt:	Korsvikveien 6	Tittelshaver:	Brunlanes Eiendom as
Fase:	Rammesøknad	Gnr/Bnr	111/133
Dato:		Dato	12.12.2018
Tegning:	Plan 2. Etasje nr 6	Mål	1:100
		Tegn.	A20-05

PV arkitektur as
Postboks 10 Fritzøe
3285 Larvik
Tlf. 33 14 14 40
post@pvarkitektur.no
www.pvarkitektur.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Korsvikveien 6. 1. etg
3234 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre