



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

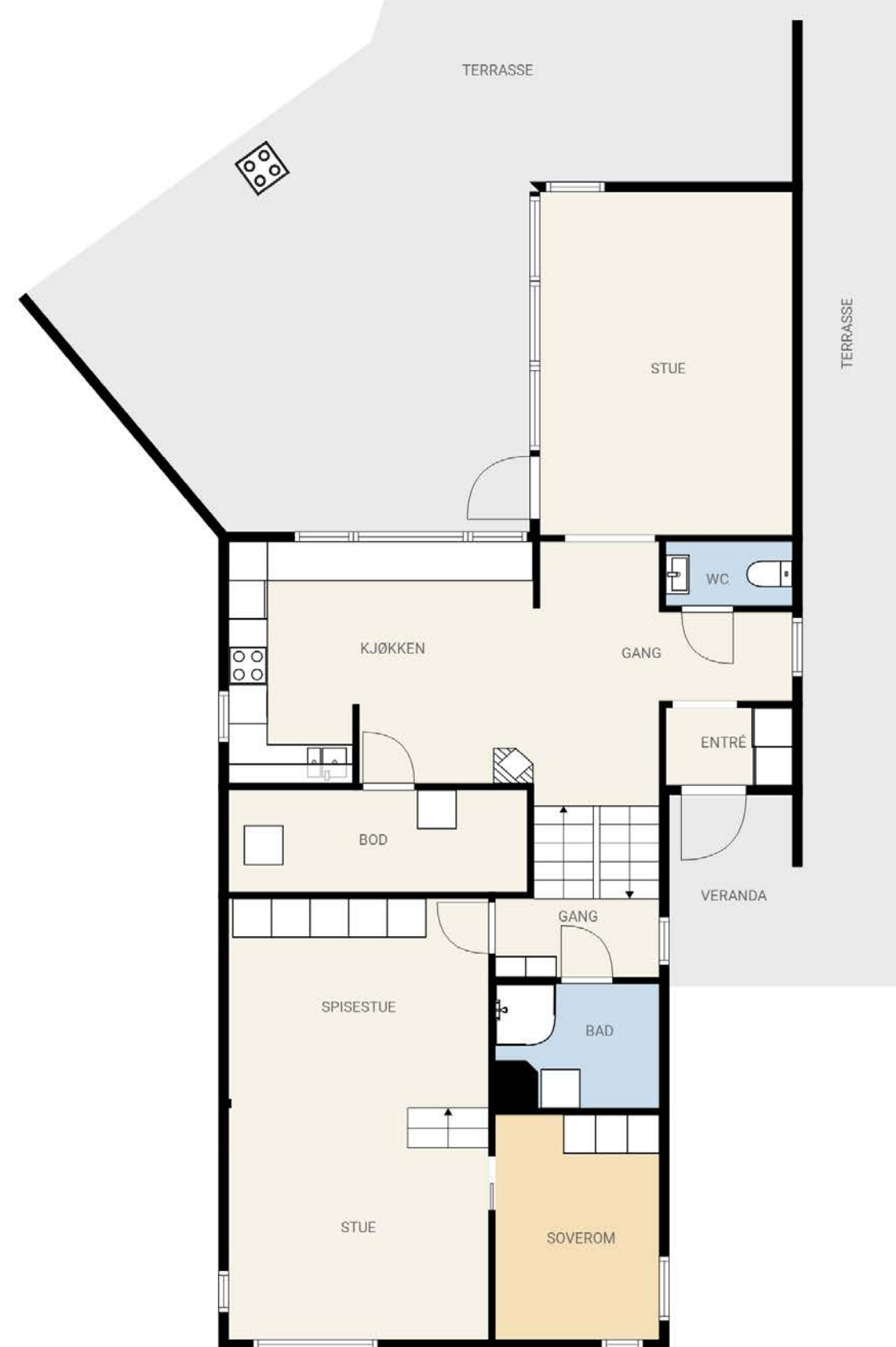
Maurveien 75A, 3218 SANDEFJORD

**Innholdsrik familiebolig med
usjenerte uteplasser.
Barnevennlig, sol og utsikt. 3 sov,
2 stuer + garasje. Ingen dok.avg!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

skagerraksparebank.no





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 515 309,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 4 116 549,-
Felleskostn.: Kr 7 141,-
Selger: Tor Erling James Norøm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total: 145/145 m²
Tomtstr.: 19478 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 247
Andelsnr.: 31

Oppdragsnr.: 1311240021

Innholdsrik familiebolig med usjenerte uteplasser.

Maurveien 75a byr på en svært praktisk og romslig enebolig i borettslag. Her er det ikke dok.avgift ved kjøp og man får derfor lave omkostninger.
Planløsningen er spennende over halvplan og de to stueene er noe adskilt, som kan passe en barnefamilie godt. 3 gode soverom, 2 stuer og 2 bad, koselig kjøkken med spiskammers og utgang til skjermet uteplass. Her er det gode solforhold og en fin overbygget del som gjør bruksmulighetene utvidet. El-billader i egen garasje med borettslagets betalingsløsning.
Barnevennlig område med lekeplass rett utenfor døren, og kort vei til skole og barnehage. Få minutter til Sandefjord sentrum, turområder og badeplasser.
Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Bilder8
Om eiendommen28
Forbrukerinformasjon 131
Budskjema 132

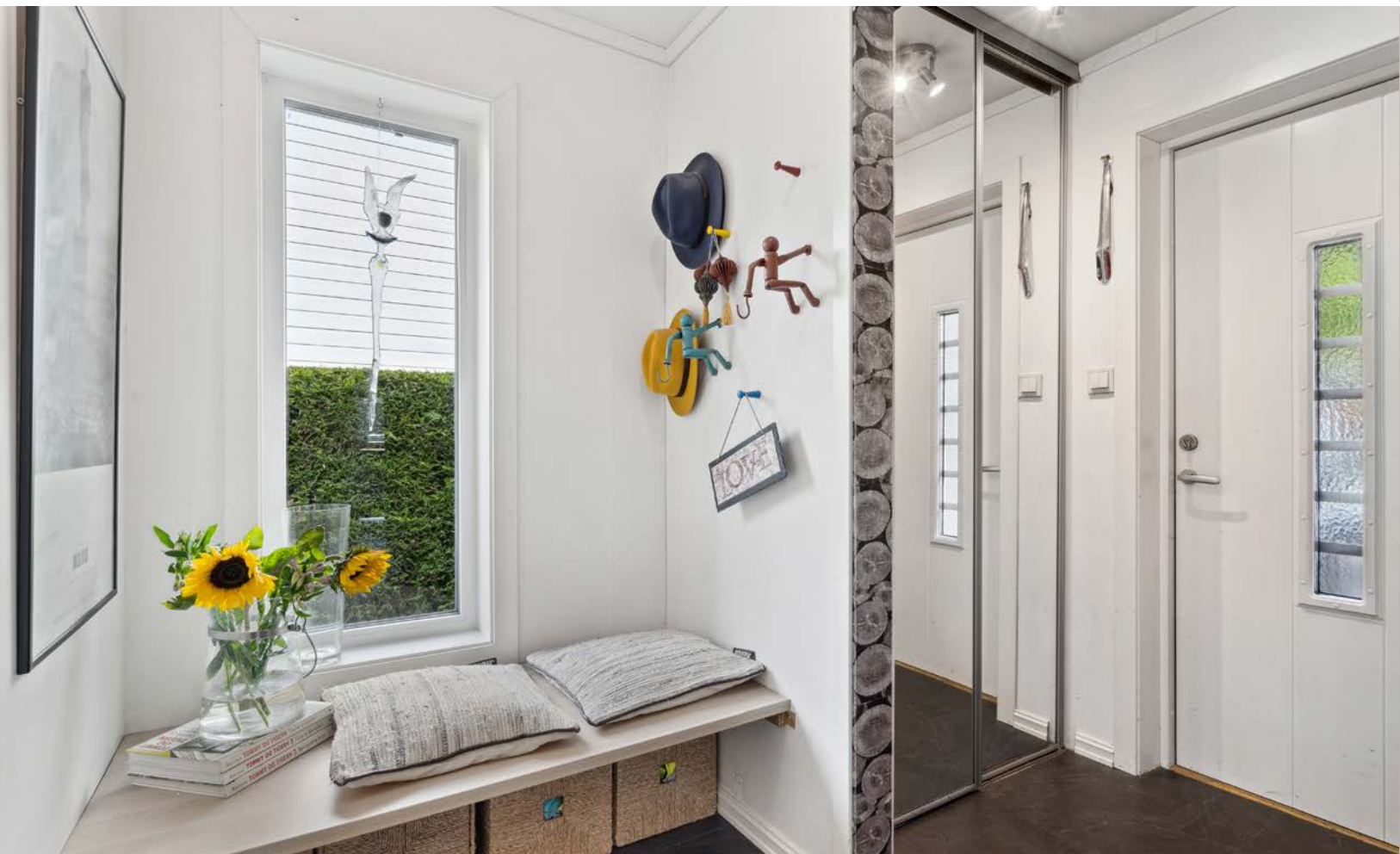




Velkommen - Ved inngangspartiet har du fin, felles lekeplass og plass til av- og pålessing før du kjører bilen til garasjen.

I entreen har du skyvedørgarderobe med speildører og plassbygget benk å sitte på.

Du kommer videre inn i trappegangen som tar deg til kjøkken, stue og de andre etasjene.



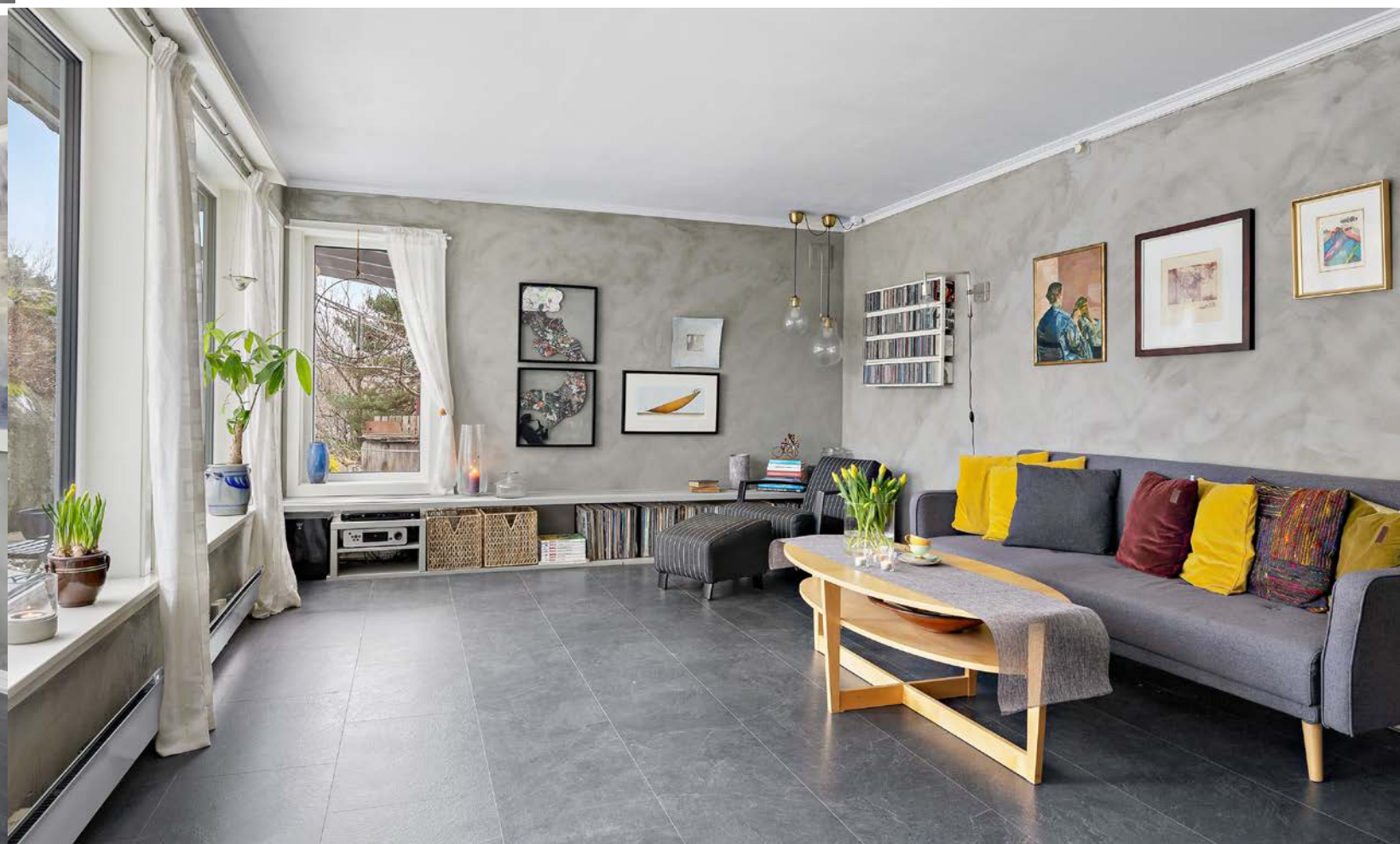
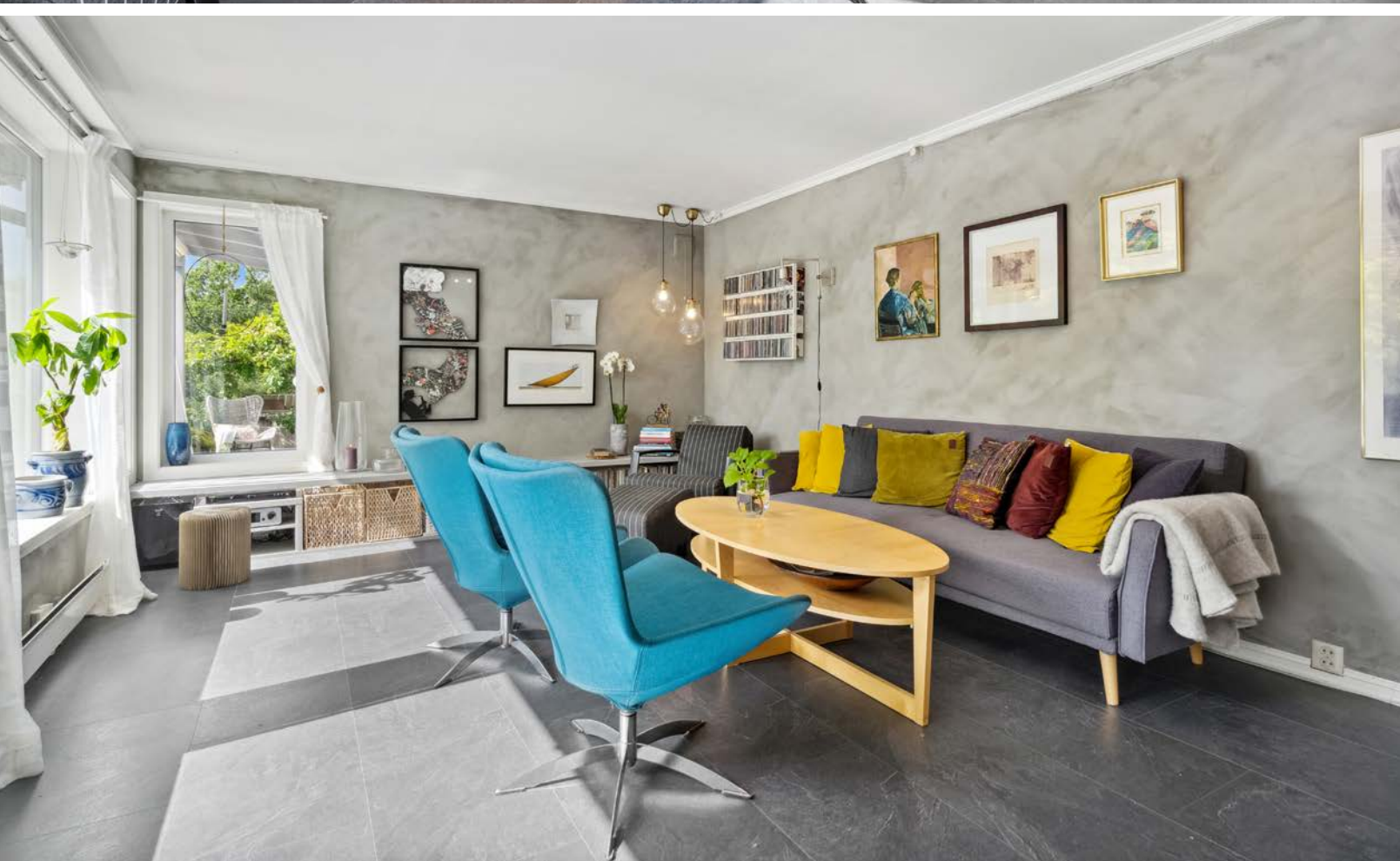


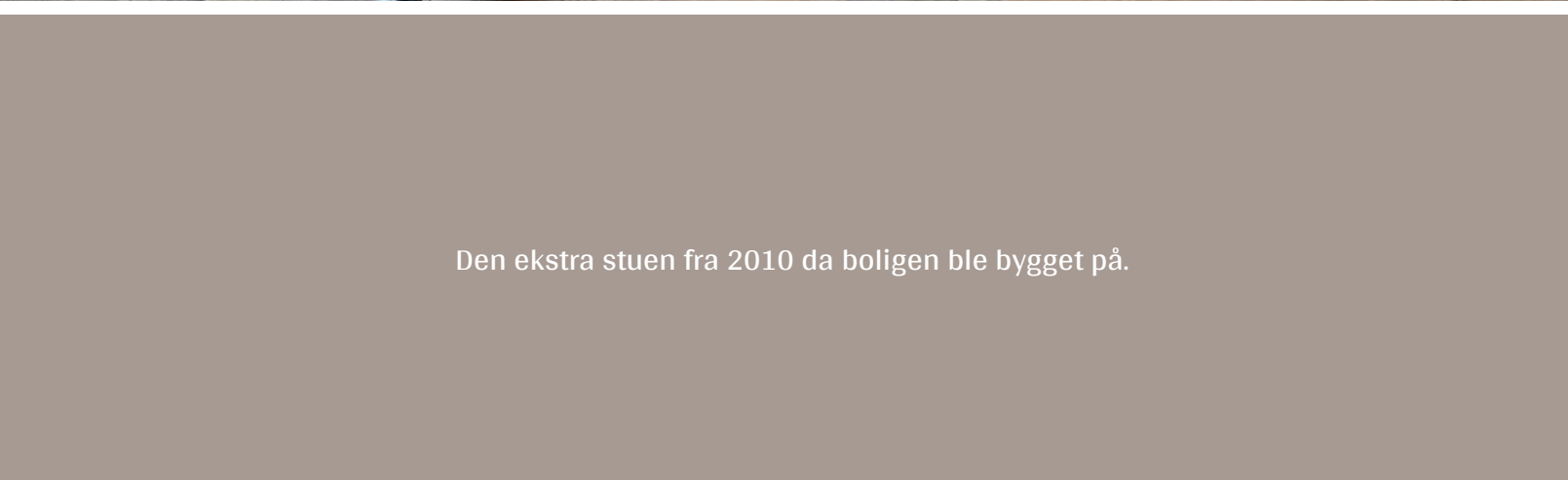
På kjøkkenet har du god skuff- og benkeplass og store vinduer som gir deg utsyn til uteplassen.





Stuen ligger på samme plan som kjøkkenet.
Store vinduer og utgangsdør til terrassen.





Den ekstra stuen fra 2010 da boligen ble bygget på.



Det ene soverommet i boligen finner du innenfor stuen, mens de 2 resterende er i 2.etasje.



Hovedbadet i 2.etasje er elegant flislagt og innredet med badekar, servantinnredning med skap, plassbygde hyller, dusjnise, og vegghengt toalett.

Fra entreen i 1.etasje har du inngang til separat toalett, og vaskerommet er i halvetasjen.





De flotte uteplassene får et magisk preg over seg når solen går ned.







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA totalt: 145 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 m² Entré, gang, toalettrom, 2 stuer, kjøkken, bod, trapperom, vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 33 m² Gang, bad, 2 soverom, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. TBA-areal ikke målt da takstmann ikke har foretatt ny befaring etter oppdatering av rapport til ny arealstandard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19478 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget.

Beliggenhet

Maurveien ligger fint til i et etablert boligområde på Gjekstad. Dette er et veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til barnehage, skole, Sandefjord sentrum, badestrender og flotte turstier rett i nærheten som blant annet idylliske Lahelle og Skjellvika badestrand.

Skoler og barnehager ligger i korte avstander med enkel adkomst. Nærmeste dagligvarebutikk finner du på Joker Gjekstad med 12 minutters gange eller Rema 1000 Østerøyveien med 14 minutters gange. Boligen ligger svært sjønært til og har et perfekt utgangspunkt for turglade familier og de som ønsker å ha nærheten til sjøen. Mange fine sandstrender i umiddelbar nærhet.

Ca 4 km til Sandefjord sentrum. Her finner du alt du måtte trenge i hverdagen samt mye mye mer. På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av bakeriene i sentrum. Mulighetene er gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé. For den matglade er det flere gode restauranter i Sandefjord. Brygga 11, Del Mare og Kismat kan fort bli dine soleklare favoritter, for å nevne noen. Er det sushi som er favorittmaten i huset kan Sandefjord by på flere spennende sushirestauranter. På sommerstid er det yrende liv på bryggekannten.

Torp flyplass ligger ca. 17 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 7 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 10 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere! Busstopp like nedenfor leiligheten langs Gjekstadveien.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan tilhørende borettslag i veletablert del av Sandefjord. Bygget ble opprinnelig oppført i 1981, samt ble boligen påbygget i forbindelse med den store utvendig renoveringen i 2010. På eiendommen står oppført en 11kvm stor, frittstående utebod som oppgis å være oppført i ca 2012. Bygget er bygget etter typiske bygningstekniske prinsipper av trekonstruksjoner og isolerte yttervegger. Kledning som huset - samt papp på tak. Bygget er enkelt, men besitter god bruksverdi. Montasje av takshingel framstår ufagmessig, men selger oppgir å aldri ha hatt lekkasje inn i bygget. Fundament til grunn via lecablokker. Ikke innlagt strøm eller vann.

Planløsning og innvendige overflater:

Planløsningen i 1.etg består av entrè, gang, toalettrom, stue, kjøkken, samt stor innebod ved kjøkken. Halvplanet har trappegang, vaskerom, stue og 1x soverom. 2.etg med gang, 2x soverom, baderom og bod. I arealoversikten er 1.etg og halvplanet samlet som ett etasjeplan.

De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av malte plater og tapet, samt himlinger av malte plater. Generelt innvendig vedlikehold med maling av overflater er foretatt over tid.

Byggemåte:

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpt betongdekke på mark.

I 2010 ble fasader påforet 5cm isolasjon og ny, liggende dobbelfalset trepanel montert. Kledningen framstår i god stand. Vinduer og terrassedør med rammeverk av PVC og isolerglass fra 2010 framstår i jevnt over god stand. Disse materialene har begrenset vedlikeholdsbehov sett opp mot mer tradisjonelle trevinduer. Boligens tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være skiftet i 2015. Rundt store deler av huset er bygget en stor terrasseplatting av impregnerte terrassebord skrudd til bjelkelag mot grunn.

Kjøkken og våtrom:

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje opplyses å være oppgradert i 2008 - stedvis slitasje. Vaskerom beliggende i boligens mellometasje opplyses å i sin helhet være renovert av fagpersoner i 2023. Flislagt baderom i boligens 2.etg oppgis å være sist gang oppusset i ca 2008.

Teknisk anlegg:

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg - rørføringer i grunn fra byggeår; ingen kjent lekkasjer eller avvik. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert med nye automatsikringer i 2008.

Følgende oppgraderinger er foretatt:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett
Ca 2006-Kjøkken oppgradert med ny innredning
2008-Nye automatsikringer i el.skap
2008-Bad 2.etg oppusset
2010-Yttervegger etterisolert, montert ny kledning, samt nye vinduer av PVC

2010-Boligen påbygget
2011-Utvidet eksisterende terrasse, samt oppført takoverbygget uteplass
2013-Ny peisovn i 1.etg
2015-Nytt taktekke av takstein, samt nye takrenner og nedløp
2022-Kledning sist gang overflatebehandlet/malt
2023-Vaskerom 2.etg oppusset

Det skal påminnes at bygget er ca 42år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Undertegnede er tilsendt tegninger, dog er disse mottatt i lang tid etter utførte befaring og således kan det ikke stilles garanti for at disse stemmer 100% med bygningskroppens utførelse.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 18.08.2023 av Einar Schau. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Faglært har pusset opp badet for ca 15 år siden med nytt flislagt gulv/ vegger/ dusj, membran og sluk. I 2023 da vaskerommet ble pusset opp ble det lagt nytt gulvbelegg, opplegg til vaskemaskin, ny dusj, vegger, membran og sluk.
- For flere år siden var det noe maur i flere hus i nabolaget. Pelias la ut maurfeller og det har siden da ikke vært noen maur. Det var ikke stokkmaur.
- Det var tilsyn av el-anlegg i 2015 og satt inn nytt

sikringsskap og AMS-måler i 2017. Faglært arbeid.
- I regi av borettslaget er det utført arbeider på garasje, tak og bordkledning av faglært.
- Legging av ny terrasse er utført på egeninnsats.
- Det er egen ladeboks i garasje.
Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold
Romfordeling:
1.etg:
Entrè: 2.3kvm
Gang: 12.7kvm
Toalettrom: 1.9kvm
Stue: 21kvm
Kjøkken: 17.6kvm
Innebod ved kjøkken: 8kvm

Halvplan:
Trappegang: 3.2kvm
Vaskerom: 4.9kvm
Stue: 27.2kvm - rommet over to halvplan
Soverom1: 10kvm

2.etg:
Gang: 5.3kvm
Soverom1: 7.8kvm
Soverom2: 10.6kvm
Baderom: 5kvm
Bod: 2.5kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 18.08.2023 av Einar Schau.

Standard
Maurveien 75a byr på en svært praktisk og romslig enebolig i borettslag. Her er det derfor heller ikke dok.avgift ved kjøp og man får mye bolig for pengene.
Planløsningen er spennende og går over halvplan. Innenfor døren har man entreen med garderobeløsning både her og videre inn i gangen. Toalettrom rett innenfor som er praktisk for små føtter som skal springe inn og ut mellom lekeplass og toalett.
Kjøkkenet har en stor og romslig løsning med godt med lys gjennom vinduene. Her har man fin utsyn til terrasseområdene og hagen. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Hvitevarer medfølger handelen.
I tilknytning til kjøkkenet er det en bod som f.eks har plass til ekstra kjøl/fryseskap og fungerer som spiskammers.
Vedovnen på kjøkkenet skaper stemning og gir varme oppover i etasjene.
Stuen ligger i samme plan som kjøkkenet. Store vinduer og utgangsdør til terrassen. Legg merke til den flotte fjellveggen med klatrehortensiaen. Våren er like rundt hjørnet og denne vil være et flott skue mot sommeren. Rundt hjørnet på terrassen er det en fin overbygget del. Her kan du forlenge årstidene og sommerkveldene selv i litt regndrypp. Kveldssolen får man på denne siden av boligen.

Videre opp trappen i boligen finner man vaskerom/ bad. God plass til benk- og skapinnredning. Dusj og servant er montert. Varmekabler i gulv.

Videre inn herfra finner man spisestuen og den ekstra stuen i tilbygget. De to stuene er noe adskilt, som kan passe en barnefamilie godt slik at man har en separat egen lekestue/tvstue til barna.

Innenfor stuen er det ene soverommet. Her er det fin plass til seng, skrivebord og garderobeløsning. God takhøyde gir en luftig romfølelse.

Opp trappen til øverste plan finner vi de to andre soverommene og bad 2. Badet er helfliset i delikate farger. Her er det pusset opp i 20xx. Servant i pen, hvit innredning, dusj i badekar og vegghengt toalett. Legg merke til de innebygde skapene i veggen. Soverommene har begge plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
Godt med lagring både i boden i denne etasjen, ekstra loft i bakkant av bod, kneloft og loft.

Egen garasje følger boligen samt plass til av/ pålessing utenfor huset.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:
Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er avvik:
Skjevheter i gulv.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Skjevheter kan utbedres, men anses ikke direkte nødvendig.

Innvendig > Innvendige trapper:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Mangel av synlighet tilsier ikke at den ei finnes.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I særlig trappegang / halvplan registreres et større planavvik på gulv.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert med nye automatsikringer i 2008.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.
En løs kontakt på toalettrom, samt stedvis løse kabler - bør festes fagmessig.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2008.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Ja, i følge selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler,

kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har pr. september 2022 avtale med

Telenor.

Parkering
Garasjeplass 35.

Alle enheter har hver sin tildelte garasje med opplegg for å installere elbil-lading for egen regning. Søknad om installering av ladestasjon rettes styret.

Utdrag fra husordensregler:
På borettslagets eiendom, er det ikke tillatt å lade motorkjøretøy, hybridbiler og elbiler. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår, hvor borettslaget og andelseier har inngått «Kontrakt for montering og bruk av ladeutstyr for El-bil».

Elbil-lading gjester: 2 ladepunkt er opprettet på fellesområdet til gjester. Ladingen er via Cirkle K.

Parkering skal kun foretas i garasjen og på parkeringsplassen. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene for av – og pålessing.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP1151968

Energi
Oppvarming
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Piper og ildsteder:
Forrige feiring ble utført 21.04.2022.
Forrige tilsyn av ildsted ble utført 24.01.2023.
På tilsynet ble det notert anmerkning om at feierluke/ sotluke er nær brennbart.

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter
Fellesregning sendes borettslaget.

Formuesverdi primær
Kr 1 145 663

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 4 353 518

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Fellekostnader, strøm, innboforsikring.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Herav:
Felleskostander drift kr 3733,-
Avdrag felles lån kr 803,-
Renter felles lån kr 2605,-

Felleskostnader drift dekker blant annet drift og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, forsikring på bygg

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

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

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7141

Andel Fellesgjeld
Kr 515 309

Fellesgjeld pr. dato
14.03.2024

Andel fellesformue
Kr 34 869

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget
Borettslagsnavn
Skaustua Borettslag

Organisasjonsnummer
952853171

Andelsnummer
31

Om borettslaget
Skaustranda Borettslag org.nr. 952853171 består av 36 andeler.
Styreleder er Morten Thorvaldsen
Revisor er KPMG.

Styrets arbeid 2022:
- Sikring av husrekke med støttemur - Maurveien 61 A-E
- Felling av råtne trær mot kommunalt friområde og nærstående trær ved Maurveien 57A.
- Utbygting av takstein og mønepanner på alle tak.
- Malt gjenstående høyvegger og rekkehus.

Styret har tatt i bruk Laft Enterprise som vedlikeholdssystem for å ha et verktøy for å kunne løpende ajourføre tilstanden på bygningsmassen i borettslaget og planlegge nødvendige utbedringsarbeider, samt benytte verktøyet til internkontroll og HMS-arbeide.

Skaustua Borettslag har avtale om skadedyrbekjempelse med Pelias AS, som regelmessig fører kontroll med utlagte åtebokser og fortløpende gjennomfører tiltak i innmeldte saker.

Det ble i generalforsamling 2019 vedtatt både å opprette infrastruktur for elbil lading og oppgradering av lekeplassen.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 62728265359, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.03.2024: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 14.03.2024: 18 551 127
Andel av saldo: 515 309
Første termin: 30.12.2023
Neste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2048)
Flytende rente, halvårslige terminer til 30.12.23, kvartalsvis fra 30.03.24 | Avdragsfritt til 30.12.23.
Innkreving via felleskostnadene øker iht. gjeldende nedbetingsplan og rente fra 01.01.24.
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

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

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl

Om man benytter seg av forkjøpsretten kommer det et ekstra gebyr på kr. 7882,-.

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

Regnskap/budsjett
Regnskapet for 2022 viste et resultat på kr. 70 472,- i overskudd mot et budsjett på kr. 339 087,- i overskudd.

Budsjettet for 2023 var kr. 467 870,- i overskudd. Resultatregnskap foreligger ikke enda, da det ikke har vært generalforsamling i 2024.

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

Styregodkjennelse
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter:
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger

som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

Husordensregler:

- Det skal være ro og orden mellom klokken 23.00 og 07.00. Skal man ha noen selskapelighet etter klokken 23.00 skal det sendes skriftlig nabovarsel 14 dager i forveien. Vedlikeholdsarbeider i andelen skal i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet 08.00 og 16.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til klokken 21.00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.

- Det er ikke tillatt å lufte dyr eller mate dyr og fugler på borettslagets eiendom.

- Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for

avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier/seksjonseier selv frakte bort til miljøstasjonen.

- Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre eller opplagring av på fellesarealene. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst.

- Andelseier er ansvarlig for å holde sine inngangsparti frie for snø og tilknyttede areal skal være ryddet og i orden. Andelseier er også ansvarlig for å rydde snø av tak over egne bolig og garasje med tilhørende ytre rom.

- Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet.

- Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.

- Alle arbeider knyttet til endring av innvendig romløsning i leilighetene skal søkes til styret om godkjennelse, da det er av stor viktighet at slike tiltak ikke fører til skade eller svekkelse av de bærende konstruksjoner i leiligheten. Gjennomføres slike arbeider uten styrets godkjennelse, så vil eventuelle kostnader knyttet til strukturelle og avbøtende tiltak bli belastet nåværende andelseier, uavhengig om det er tidligere andelseier som har utført arbeidene.

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

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenning må foreligge før anskaffelse og

innflytting. Søknadskjema fås ved henvendelse til styret.
Det er ikke tillatt å lufte dyr eller mate dyr og fugler på borettslagets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader.

Forretningsfører
Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl;

Eierskiftegebyr
Kr 6385

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 87, bruksnummer 247 i Sandefjord kommune.Andelsnr. 31 i Skaustua Borettslag med orgnr. 952853171

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

3907/87/247:
16.06.1981 - Dokumentnr: 4234 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

16.06.1981 - Dokumentnr: 4234 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG

KLOAKKLEDNINGER M.V

20.04.2012 - Dokumentnr: 308714 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Sandefjord Kommune
Org.nr: 916 882 807
Bestemmelse om ledninger m.v.

26.11.1980 - Dokumentnr: 8828 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:87 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1130683 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:87 Bnr:247

01.01.2024 - Dokumentnr: 384577 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:87 Bnr:247

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 2mannsbolig, datert 27.11.1981.
I byggesøknad er boligen omtalt som atriumhus med 2 etasjer og 2 leiligheter, og i saksmappe er boligen omtalt som 2mannsbolig. Kommunen bekrefter at ferdigattesten gjelder andelen som i følge mottatt eiendomsinformasjon er registrert som kjede/atriumhus hos kommunen.

Det foreligger innvendige, utvendige og snitt-tegninger datert 25.01.1980.

Det foreligger tegninger for tilbygg og godkjenning av kommunen med henvisning til at tiltaket skal varsles ferdigstilt. Dette er gjort av eier, men det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.1981.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei.

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i

kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til:

- Boligbebyggelse, nåværende.
- Grønnstruktur (utgått), nåværende.
- Grønnstruktur (utgått), fremtidig.

Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med planID

19800001 plannavn Skaustua (30.06.1980) hvor

reguleringsformålet er:

- Annet spesialområde.
- Boliger.
- Offentlig friområde.
- Felles parkeringsplass.
- Gang-/ sykkelvei.
- Boliger.
- Felles lekeareal.

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,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

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

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)
515 309 (Andel av fellesgjeld)

4 105 309 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 116 549 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% 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 53000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

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

Salgsoppgavedato

27.03.2024



Maurveien 75A

Nabolaget Gjekstad/Myre - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myhre Linje 161	9 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	7 min 3.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	7 min 3.8 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	11 min 5.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 3.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	12 min 5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Østerøyveien	21 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

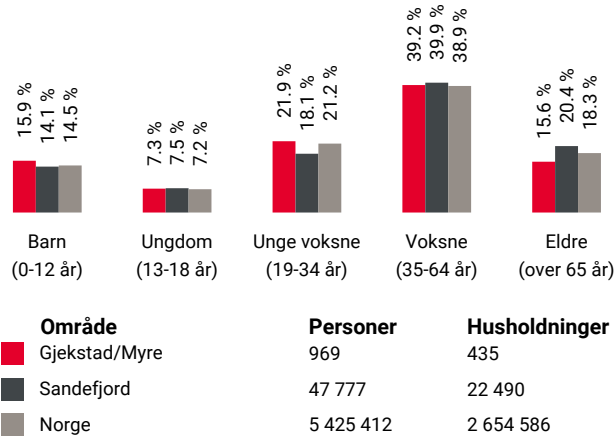


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.6 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Gjekstad Søndagsåpent	16 min 1.1 km
Rema 1000 Østerøyveien PostNord	20 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

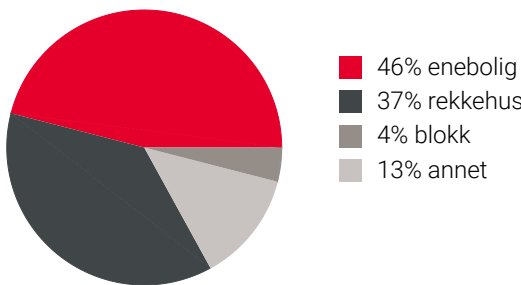


Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Østerøya idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	14 min 1 km
Gokstad skole Aktivitetshall, ballspill	17 min 1.2 km
EVO Sandefjord Øst	27 min
Fresh Fitness Sandefjord	6 min

Boligmasse



«Rolig miljø, store hager, fine turveier, nærhet til sjøen.»

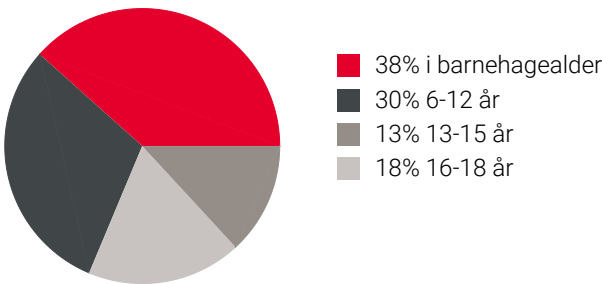
Sitat fra en lokalkjent



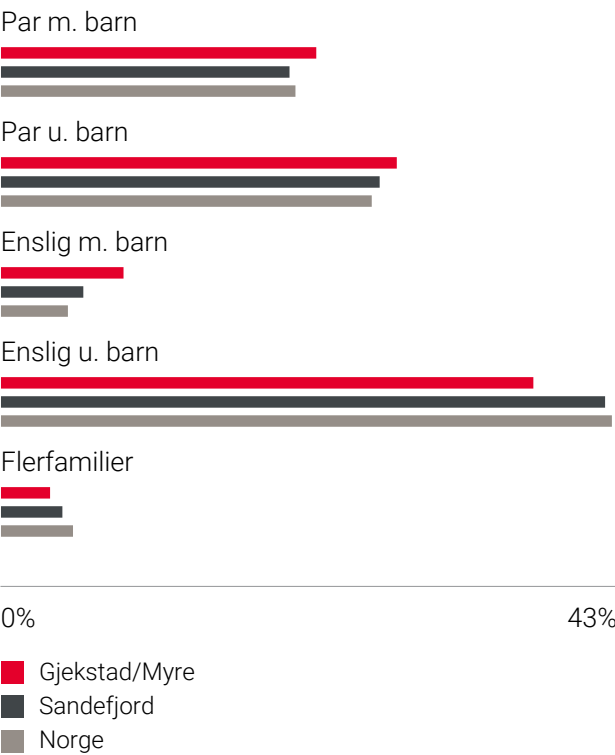
Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Sandefjord	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

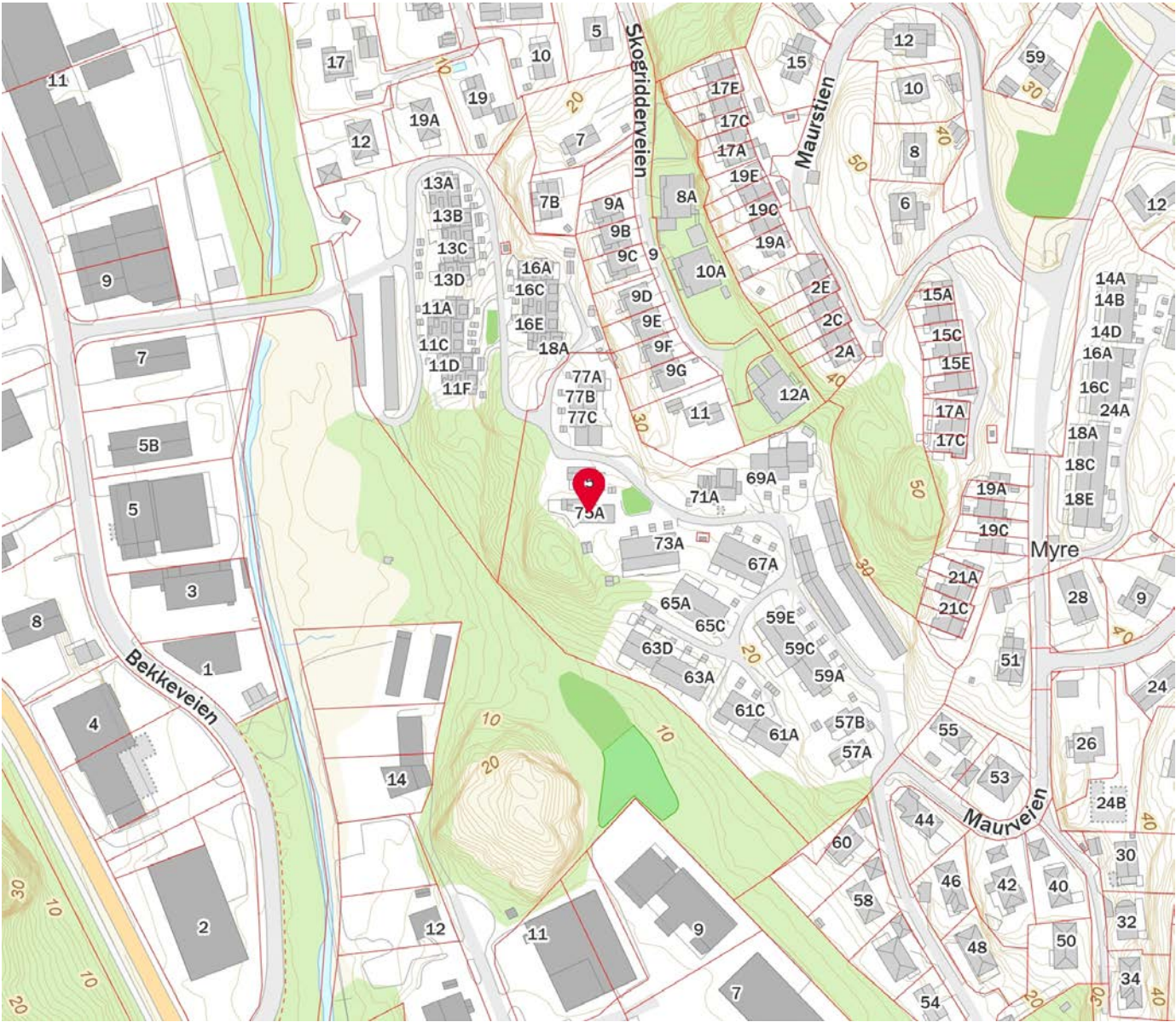
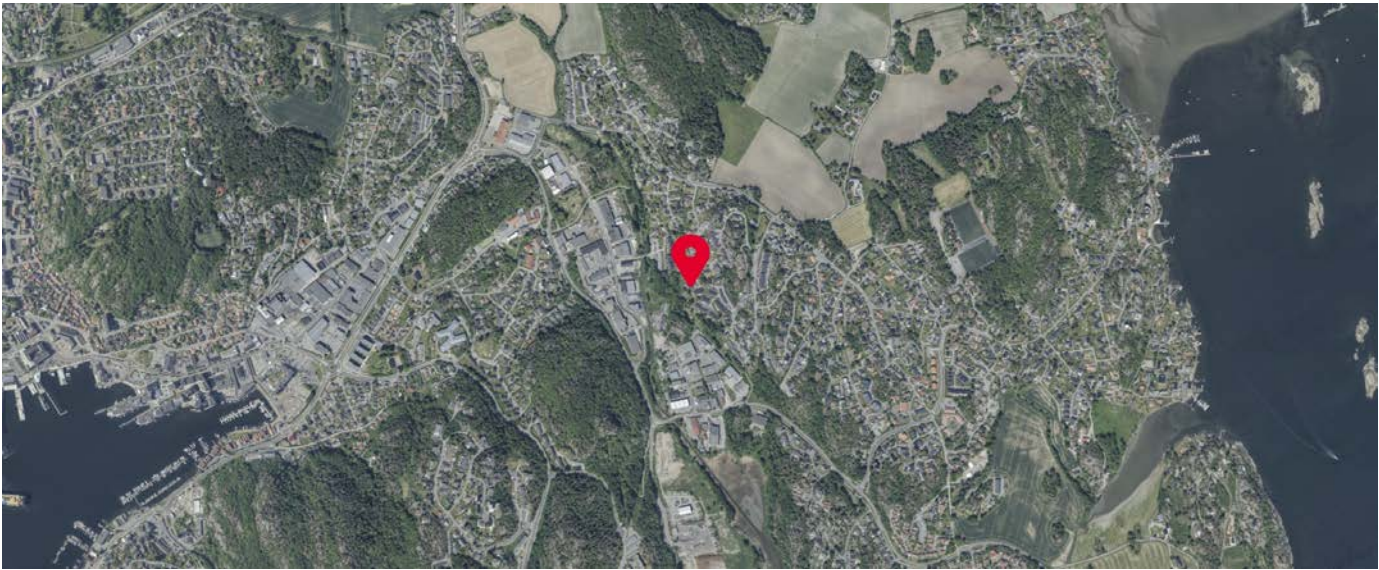


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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



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

Sandefjord Sentrum

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

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

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

kulturelle arrangement.

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



LAHELLE

En oase utenfor sentrum av Sandefjord. En Sørlandsdrøm. Her finner man en blanding av fastboende og hyttebebyggelse. Sett deg på bryggekannten med ferske reker og nyt.



MOKOLLEN

Et av Sandefjords flotteste utsiktspunkt som ligger 107 m.o.h. Nyt en kort topptur!



Midtåsen



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

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

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

Info hentet fra visitnorway.no



10 toppturer i Sandefjord

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

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

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

De 10 toppene

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

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

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Maurveien 75 A, 3218 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 87, bnr. 247
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 18.08.2023 Rapportdato: 26.03.2024 Oppdragsnr.: 20166-1571 Referansenummer: NM7164
Autorisert foretak: Schau Takst ASX Sertifisert Takstingeniør: Einar Schau



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

Norsk takst

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



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

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

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

Schau Takst AS

Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no
480 48 000



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT

Enebolig over to plan tilhørende borettslag i veiletablert del av Sandefjord. Bygget ble opprinnelig oppført i 1981, samt ble boligen påbygget i forbindelse med den store utvendig renoveringen i 2010.

På eiendommen står oppført en 11kvm stor, frittstående utebod som oppgis å være oppført i ca 2012. Bygget er bygget etter typiske bygningstekniske prinsipper av trekonstruksjoner og isolerte yttervegger. Kledning som huset - samt papp på tak. Bygget er enkelt, men besitter god bruksverdi. Montasje av takshingel framstår ufagmessig, men selger oppgir å aldri ha hatt lekkasje inn i bygget. Fundament til grunn via lecablokker. Ikke innlagt strøm eller vann.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER

Planløsningen i 1.etg består av entrè, gang, toalettrom, stue, kjøkken, samt stor innebod ved kjøkken. Halvplanet har trappegang, vaskerom, stue og 1x soverom. 2.etg med gang, 2x soverom, baderom og bod. I arealoversikten er 1.etg og halvplanet samlet som ett etasjeplan. De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av malte plater og tapet, samt himlinger av malte plater. Generelt innvendig vedlikehold med maling av overflater er foretatt over tid.

BYGGEMETODE

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpt betongdekke på mark. I 2010 ble fasader påforet 5cm isolasjon og ny, liggende dobbelfalset trepanel montert. Kledningen framstår i god stand. Vinduer og terrassedør med rammeverk av PVC og isolerglass fra 2010 framstår i jevnt over god stand. Disse materialene har begrenset vedlikeholdsbehov sett opp mot mer tradisjonelle trevinduer. Boligens tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være skiftet i 2015. Rundt store deler av huset er bygget en stor terrasseplattning av impregnerte terrassebord skrudd til bjelkelag mot grunn.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje opplyses å være oppgradert i 2008 - stedvis slitasje. Vaskerom beliggende i boligens mellometasje opplyses å i sin helhet være renover av fagpersoner i 2023. Flislagt baderom i boligens 2.etg oppgis å være sist gang oppusset i ca 2008.

TEKNISK ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg - rørføringer i grunn fra byggeår; ingen kjent lekkasjer eller avvik. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert med nye

automatsikringer i 2008.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende oppgraderinger er foretatt:

*oversikten er ikke nødvendigvis komplett

Ca 2006-Kjøkken oppgradert med ny innredning

2008-Nye automatsikringer i el.skap

2008-Bad 2.etg oppusset

2010-Yttervegger etterisolert, montert ny kledning, samt nye vinduer av PVC

2010-Boligen påbygget

2011-Utvidet eksisterende terrasse, samt oppført

takoverbygget uteplass

2013-Ny peisovn i 1.etg

2015-Nytt taktekke av takstein, samt nye takrenner og nedløp

2022-Kledning sist gang overflatebehandlet/malt

2023-Vaskerom 2.etg oppusset

Det skal påminnes at bygget er ca 42år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

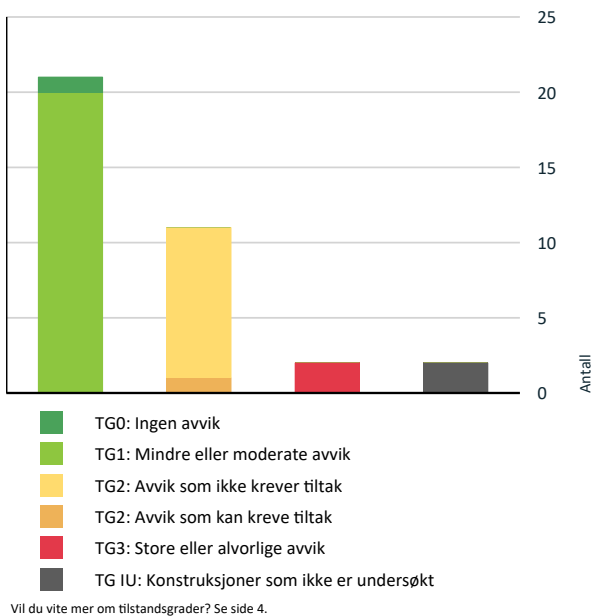
Enebolig

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

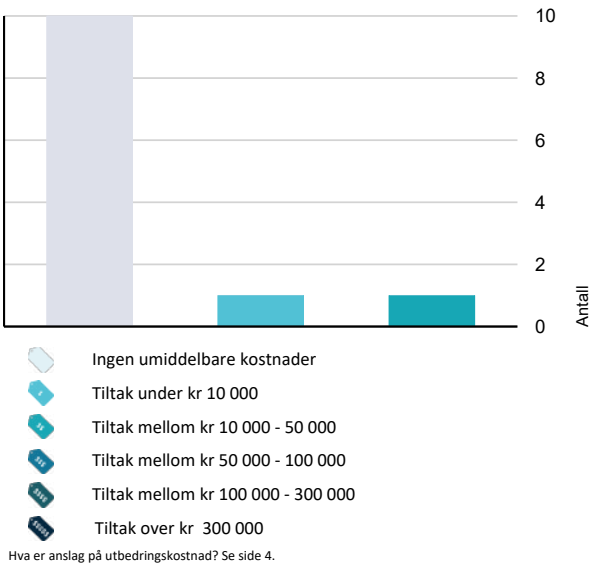
Undertegnede er tilsendt tegninger, dog er disse mottatt i lang tid etter utførte befaring og således kan det ikke stilles garanti for at disse stemmer 100% med bygningskroppens utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etg + halvplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etg + halvplan > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1.etg + halvplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

UTVENDIG

Taktekking

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være skiftet i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål opplyst skiftet i 2015.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tilettinger.

Snøfangere montert.
Stigetrinn montert.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer.

I 2010 ble fasader påforet 5cm isolasjon og ny, liggende dobbelfalset trepanel montert. Kledningen framstår i god stand.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Fra bod i 2.etg er det ei høytmontert veggluke som oppgis å gi tilgang til gulvlagt loft over tilbygget del - boden var fylt opp pr befaring og således var ikke denne konstruksjonen tilgjengelig for kontroll.

Vinduer

Vinduer og terrassedør med rammeverk av PVC og isolerglass fra 2010 framstår i jevnt over god stand. Disse materialene har begrenset vedlikeholdsbehov sett opp mot mer tradisjonelle trevinduer. God restlevetid.

Årstall: 2010

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rundt store deler av huset er bygget en stor terrasseplattning av impregnerte terrassebord skrudd til bjelkelag mot grunn. Skjevheter i gulv er registret. Bygget takoverbygg over deler av arealet. Gulvbordene trenger overflatebehandling, men dette omhandlet i stor grad om estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter kan utbedres, men anses ikke direkte nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat.
Vegger av tapetsete/malte plater.
Himling av malte plater.

Boligen besitter normalt god innvendig standard - generell innvendig overflateoppussing foretatt over tid. Moderat slitasjegrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspan i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I særlig trappegang / halvplan registreres et større planavvik på gulv.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår som i følge selger ble rehabilitert i 2014. Undertegnede vet ikke omfanget av denne rehabiliteringen. Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Sotluke over underlag av betong i bod.

På kjøkken ble det i 2013 montert en peisovn med glassfelt i dør og underliggende glassplate på gulv.

Innvendige trapper

Repostrapp forbinder etasjene - sidevanger av malt heltre, vinylbelegg i trinn, åpne opptrinn hvor vertikalåpningen overstiger anbefalte 10cm. Rekkverk og håndløper på én side - ikke langs vegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETG > BAD

Generell

Baderom i boligens 2.etg oppgis å være sist gang oppusset i ca 2008. For undertegnede er det ukjent hvilken aktør som bygget rommet.

Årstall: 2008

2.ETG > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Ingen sprukne fliser registrert.
Himling av malte plater.

Årstall: 2008

2.ETG > BAD

Overflater Gulv

Gulv av fliser. God terskelhøyde ved dør. Flatt gulv - ikke støpt fall retning sluket. Varmekabel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran er ikke er synlig, dog uten at dette nødvendigvis tilsier at den ei finnes. Sluket er plassert delvis under badekar.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangel av synlighet tilsier ikke at den ei finnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Av installasjoner finnes flisinnbygget badekar, servant med skapinnredning, samt toalett. Vegginnbyggede hyller er anlagt. Ikke anlagt synlig dreksåpning fra den vegginnbyggede toalettsisterne. Blandebatteri til servant opplyses å ville bli festet av fagpersoner før salg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

2.ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekksvifte på loft. Ingen tilluftspalte under dørbblad.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke foretatt hulltaking grunnet mangel av tilkomst til vegg tilstøtende mot våtsone - to vegger er yttervegger, en vegg mot bodrom fylt med inventar, samt en vegg mot soverom hvor fastmonterte garderobeløsninger er montert foran våtsoner. Foretatt fuktmåling med piggelektrode uten negative påvisninger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom beliggende i boligens mellometasje opplyses å i sin helhet være renovert av fagpersoner i 2023. Selger opplyser å besitte fakturadokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malt panel.
Himling av malte plater.

Fungerende overflater, men vegger er ikke fuktsikret.

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av vinylbelegg. Oppkant til vegg. Registrert fall retning sluket - dog er ikke lokalfall rundt sluk vurdert grunnet mangel av tilgjengelighet.

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke vurdert grunnet sin plassering, men selger oppgir at også dette var nytt, montert av fagpersoner i 2023.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, innbygget varmtvannstank, samt dusjkabinett.

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Det kan med fordel monteres elektrisk avtrekksvifte hvis rommet eksempelvis skal brukes til tørking. Ingen tilluftspalte under dørbblad.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG + HALVPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i vegg ikke foretatt grunnet det faktum at rommet er nytt og bygget av fagpersoner. Det foregår ei heller noen direkte vannpåvirkning på gulv og vegger da dusjkabinett benyttes.

Årstall: 2023

KJØKKEN

1.ETG + HALVPLAN > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje opplyses å være oppgradert i 2008.

Gulv av laminat.
Vegger av tapetserte.
Himling av malte plater.

Innredningen har fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Frittstående hvitevarer.

Det registreres noe fuktsvell i benkeplate og skrog/fronter der hvor disse fuktbelastes fra vaskekum og gis damptrykk fra oppvaskmaskin. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Stedvis en del slitasje.

Årstall: 2008

1.ETG + HALVPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning forventet til yttervegg.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETG + HALVPLAN > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Frittliggende toalettrom i boligens 1.etasje. Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår, dog med normal overflateoppussing i ettertid.

Gulv av malt belegg.
Vegger av malt panel.
Himling av malte plater.

Av installasjoner finnes toalett og servant.

Rommet er ventilert via ventil med naturlig avtrekk. Ingen tilluftspalte under dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

På vegg i vaskerom finnes koblingsskap for rør-i-rør-system montert i 2023. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra ca 1990-tallet/2000 plassert i rom med sluk. Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg som opplyses å være oppgradert med nye automatsikringer i 2008.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.

En løs kontakt på toalettrom, samt stedvis løse kabler - bør festes fagmessig.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert.
Brannslukkeapparat montert - ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsetninger av ulik drenerende funksjon.
Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

TG 1 Drenering

Bygget er oppført over terreng - ikke kjeller. Tradisjonell drenering rundt bygget er ikke anlagt. Undertegnede avdekket ikke-, og selger kjenner ikke til noen form for fuktbelastning fra grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt betongplate på mark. Betongfundamentet er i all hovedsak innbygget/tildekket og således er det begrenset kontrollmulighet. Det er ikke kjent setningsproblematikk i bygget i følge selger. Undertegnede har ikke avdekket større skjevheter som sees i sammenheng med sig i grunn.

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.
Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.
Alle rørføringer er i opprinnelig stand fra byggeår. Ingen kjente lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg + halvplan	112			112			112
2.etg	33			33			33
SUM	145						145
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg + halvplan	Entré , Gang , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Bod , Trapperom , Vaskerom , Stue 2, Soverom		
2.etg	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

1.etg
Entrè: 2.3kvm
Gang: 12.7kvm
Toalettrom: 1.9kvm
Stue: 21kvm
Kjøkken: 17.6kvm

Innebod ved kjøkken: 8kvm

HALVPLAN
Trappegang: 3.2kvm
Vaskerom: 4.9kvm
Stue: 27.2kvm - rommet over to halvplan
Soverom1: 10kvm

2.etg
Gang: 5.3kvm
Soverom1: 7.8kvm
Soverom2: 10.6kvm
Baderom: 5kvm

Bod: 2.5kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
TBA-areal ikke målt da undertegnede ikke har foretatt ny befaring etter oppdatering av rapport til ny arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnede er tilsendt tegninger, dog er disse mottatt i lang tid etter utførte befarng og således kan det ikke stilles garanti for at disse stemmer 100% med bygningskroppens utførelse.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, se kronologisk oversikt

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Einar Schau	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	87	247		0	19478.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maurveien 75 A

Hjemmelshaver

Skaustua Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /SKAUSTUA BORETTSLAG	Org.nr. 952853171	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter Norøym Tor Erling James
---	-----------------------------	------------------	-------------------------	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumente

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/NM7164>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311240021

Selger 1 navn

Hege Norøm

Selger 2 navn

Tor Erling James Norøm

Gateadresse

Poststed

Postnr

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år22

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg

Polise/avtalennr.

SP1151968

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av faglært
- Beskrivelse

Oppussing av hele badet for ca 15 år siden og hele vaskerommet i 2023: Nytt gulv/vegger/dusj og vaskemaskinopplegg
- Arbeid utført av

Rørlegger Stein Johannessen (prosjektleder bad) og Komplet VVS Neuf (vaskerom)
- 2.1
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Lagt membran, sluk og gulv. Fliser på bad og gulvbelegg på vaskerom
- 2.2
- Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

For en del år siden var det noe maur i flere hus i nabolaget (ikke stokkmaur). Pelias la ut maurfeller. Har ikke siden hatt maur
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Tilsyn 2015. Det ble installert nytt sikringsskap og AMS-måler i 2017
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Egen ladeboks i garasje.
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: HN, TEJN
- 2
- 73

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats gjelder kun legging av ny terasseplating.

Arbeid utført av

Garasjer, tak og bordkledning utført av Bobygg AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒

Nei

☐

Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒

Nei

☐

Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒

Nei

☐

Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kun skogsmaur for en del år siden som beskrevet tidligere

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1311240021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311240021

Initialer selger: HN, TEJN

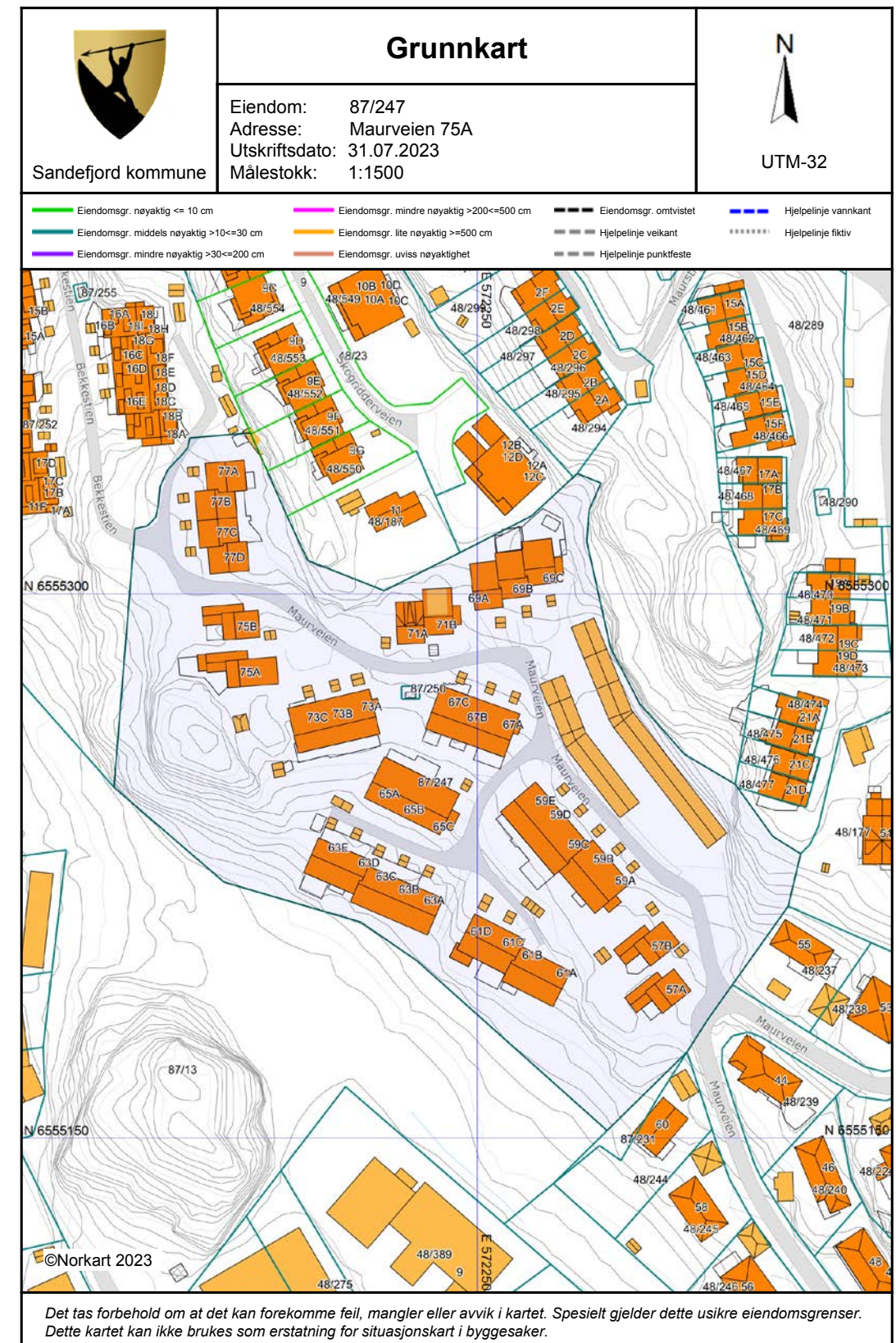
4

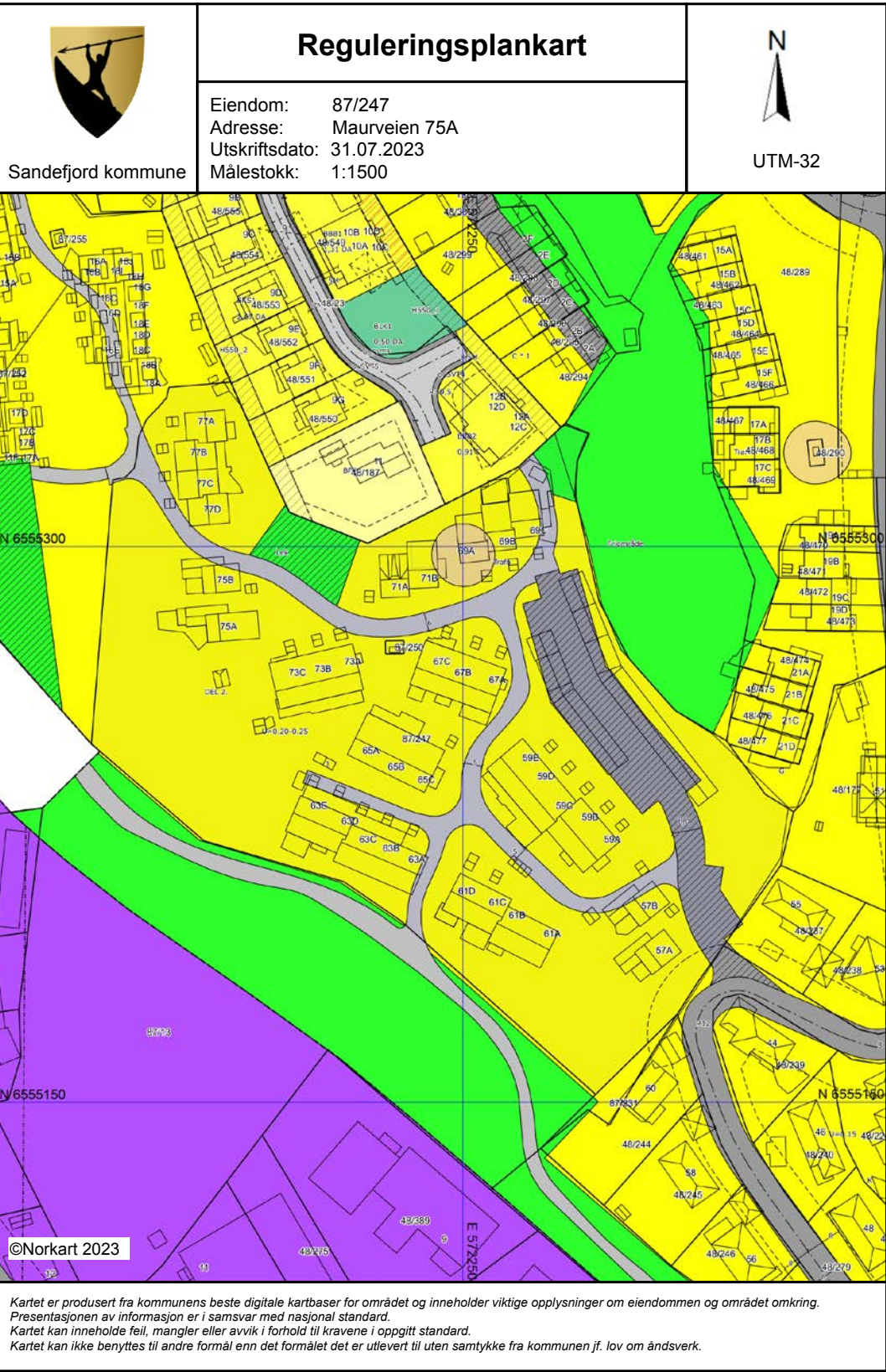
75

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Erling James Norøm	0a398e9316b96055c5597e d04e729437e07a8e74	26.03.2024 20:24:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240021

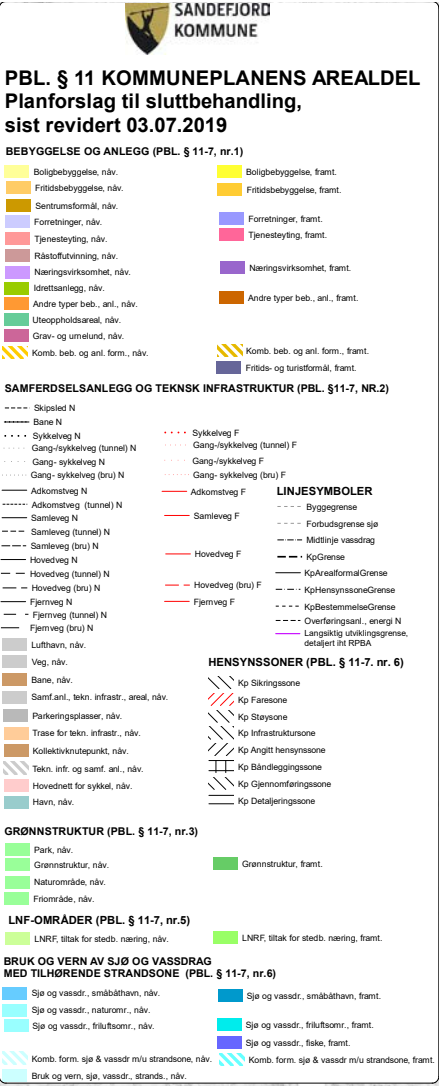
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





Reguleringsplan Sandefjord

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





SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse):	Gjekstad	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
			87	13	10
Arbeidets art:	2-mannsbolig, del 2 gr.nr. 10	Byggesak nr.:	756/80		
Byggherre:	Sandefjord Boligbyggelag A/L	Adresse:	Storgt. 17, Sandefjord		
Anmelder:	Ark. MNAL Arne Hannisdal	Adresse:	Håkon Femtesgt. 1, Tbg.		
Ansvarshavende:	S. Skoland c/o Buer & Buer	Adresse:	Bataljonveien 11, Skien		
I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.					

Sandefjord, den 27.11.81

LARS J. NIKOLASSEN

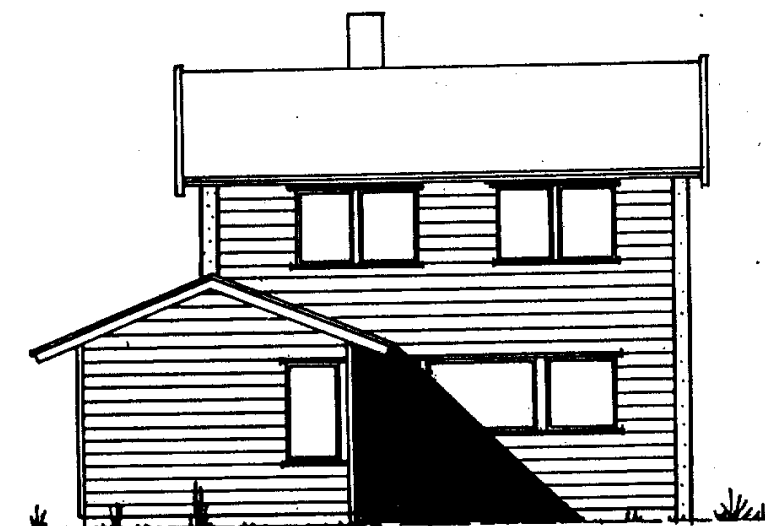
bygningssjef

Steinar Olsen

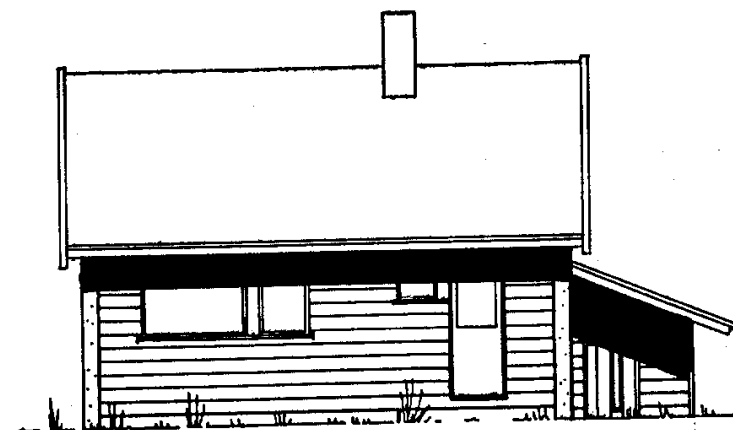
Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende

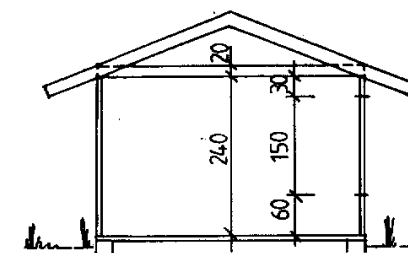
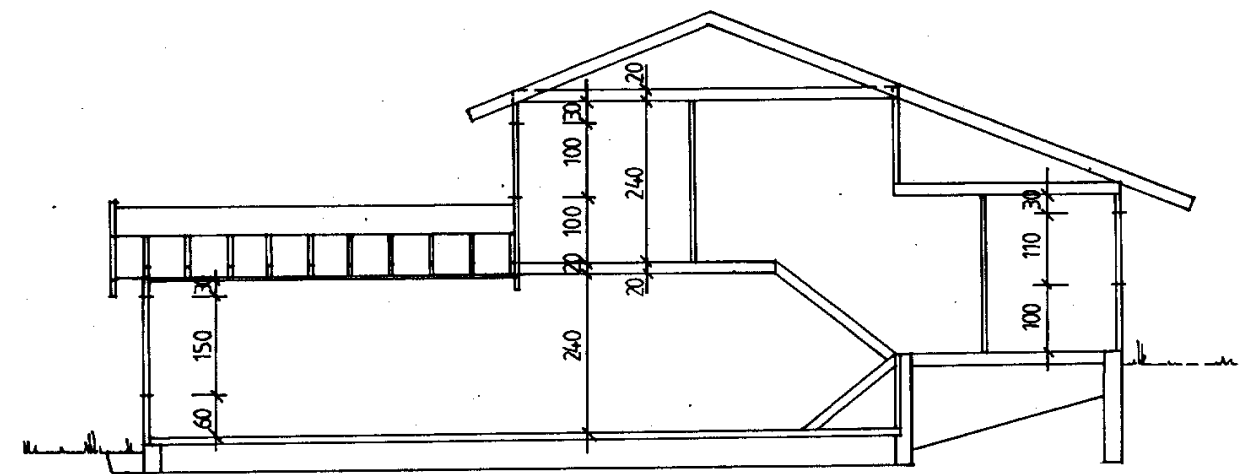
samt byggeplassen på Gjekstad.
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).



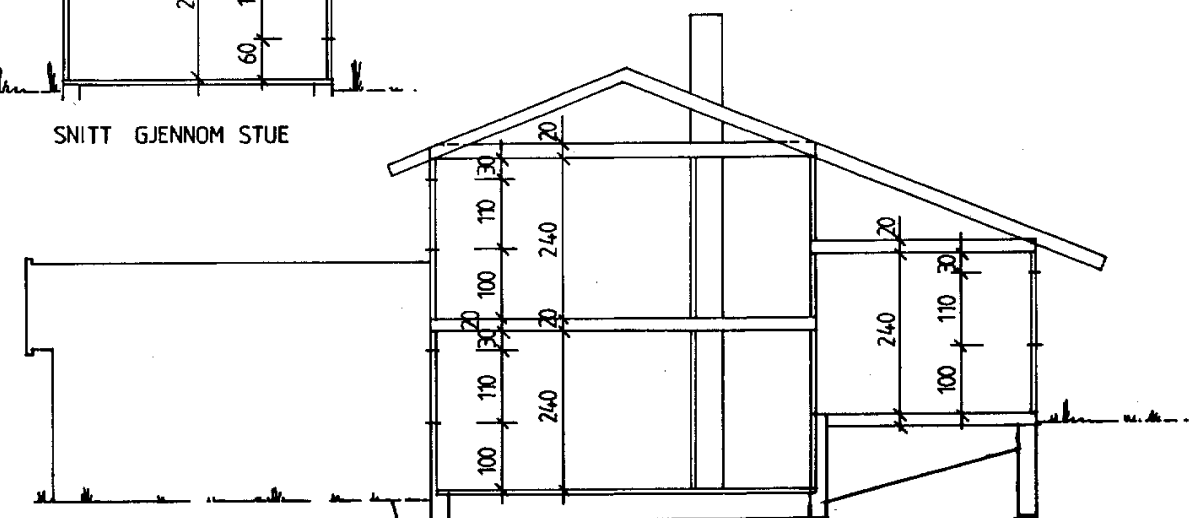
DATO	INDEX	REVISJON	GJELDER	SIGN
GJEKSTAD,		SANDEFJORD	B.B.L.	
HUS TYPE D				
FASADER				
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL				
ARK. M.N.A.L. ARNE HANNISDAL				
HÅKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG.				
TELEFON 033/15 243				
DATO	25.1.80			
MÅL	1:100			
TEGN. NR	55			
INDEX				



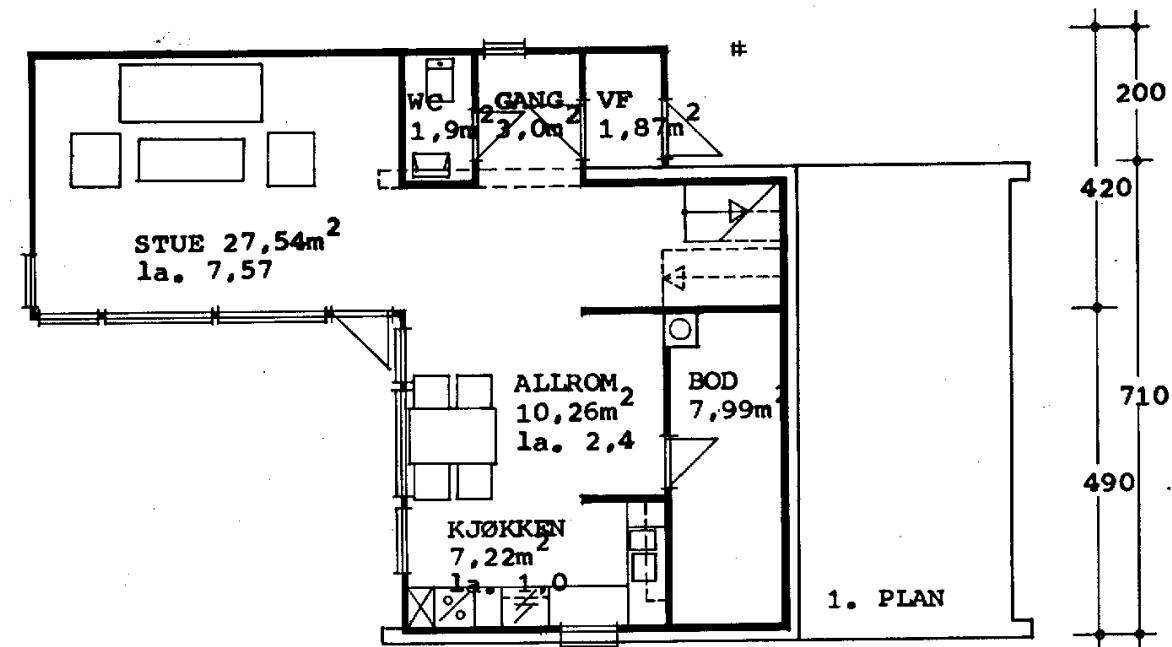
DATO	INDEX	REVISJON	GJELDER	DATO	SIGN
GJEKSTAD,	SANDEFJORD	B.B.L.		25.1.80	
HUS TYPE D				1:100	TEGN
FASADER				TEGN NR	INDEX
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL				54	
ARK. M.N.A.L. ARNE HANNISDAL ARK. M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN HAKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG. TELEFON 033/15 243					



SNITT GJENNOM STUE

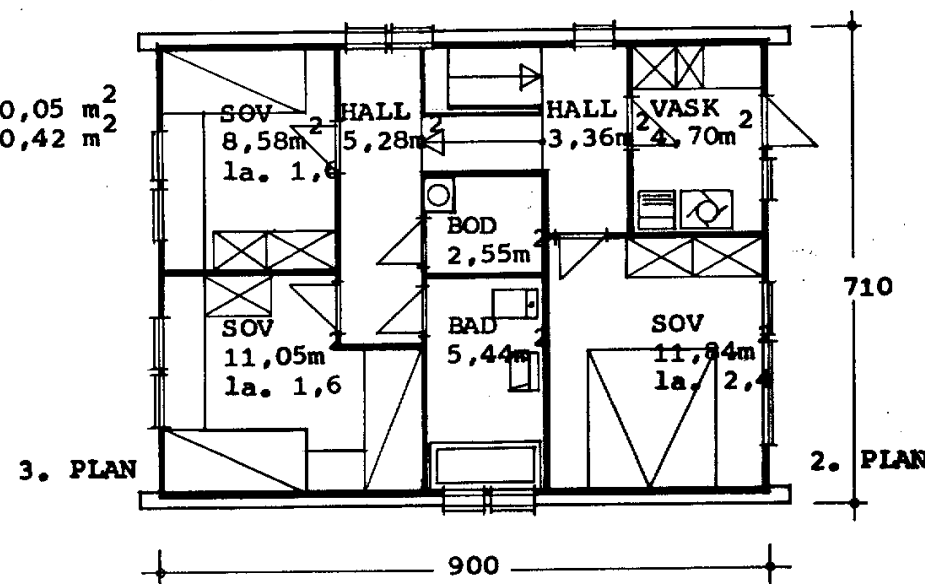


DATO	INDEX	REVISJON	GJELDER	DATO	SIGN
GJEKSTAD,	SANDEFJORD	B.B.L.		25.1.80	
HUS TYPE D				1:100	TEGN
SNITT				TEGN NR	INDEX
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL				39	
ARK. M.N.A.L. ARNE HANNISDAL ARK. M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN HAKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG. TELEFON 033/15 243					

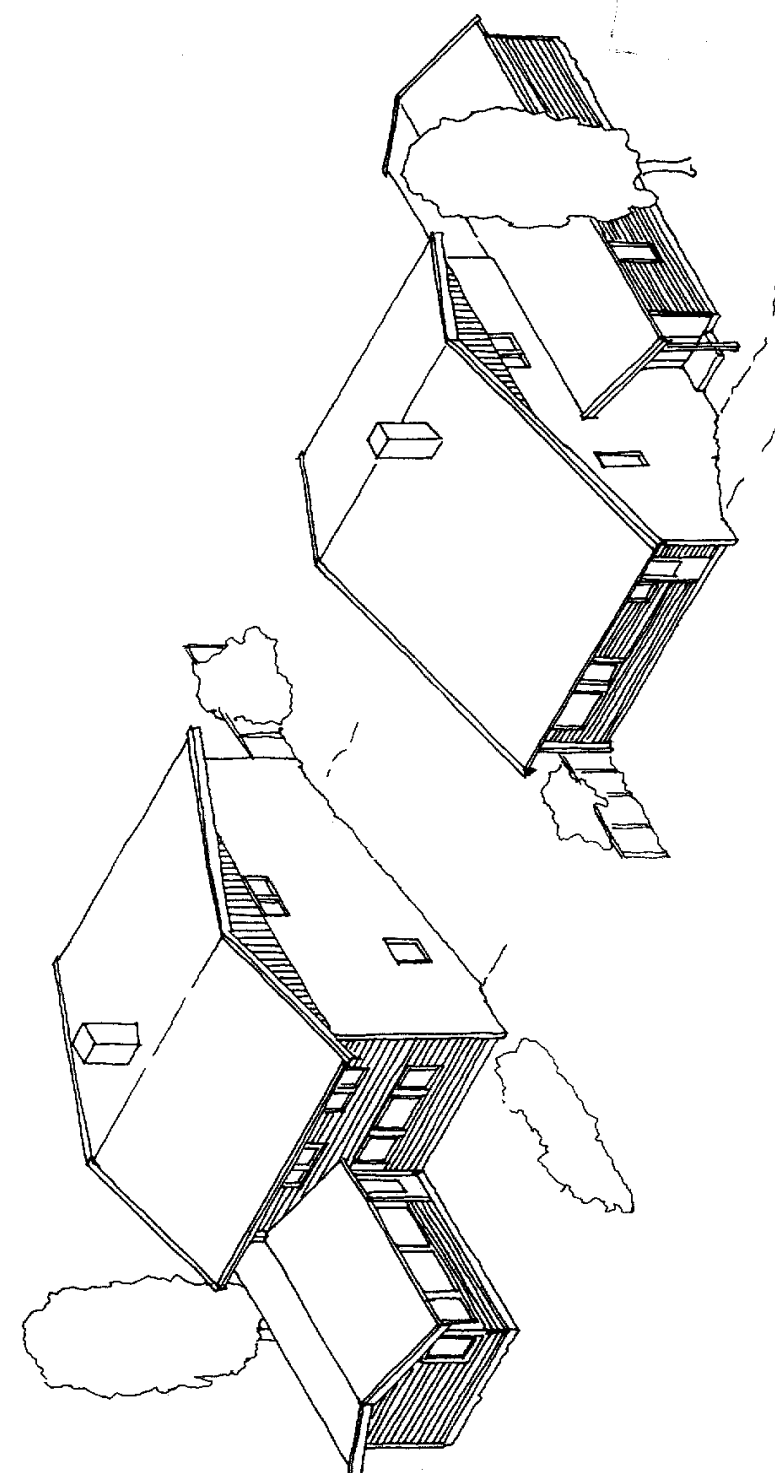


4-ROMS LEILIGHET

Brutto areal: 120,05 m²
Leie areal: 100,42 m²

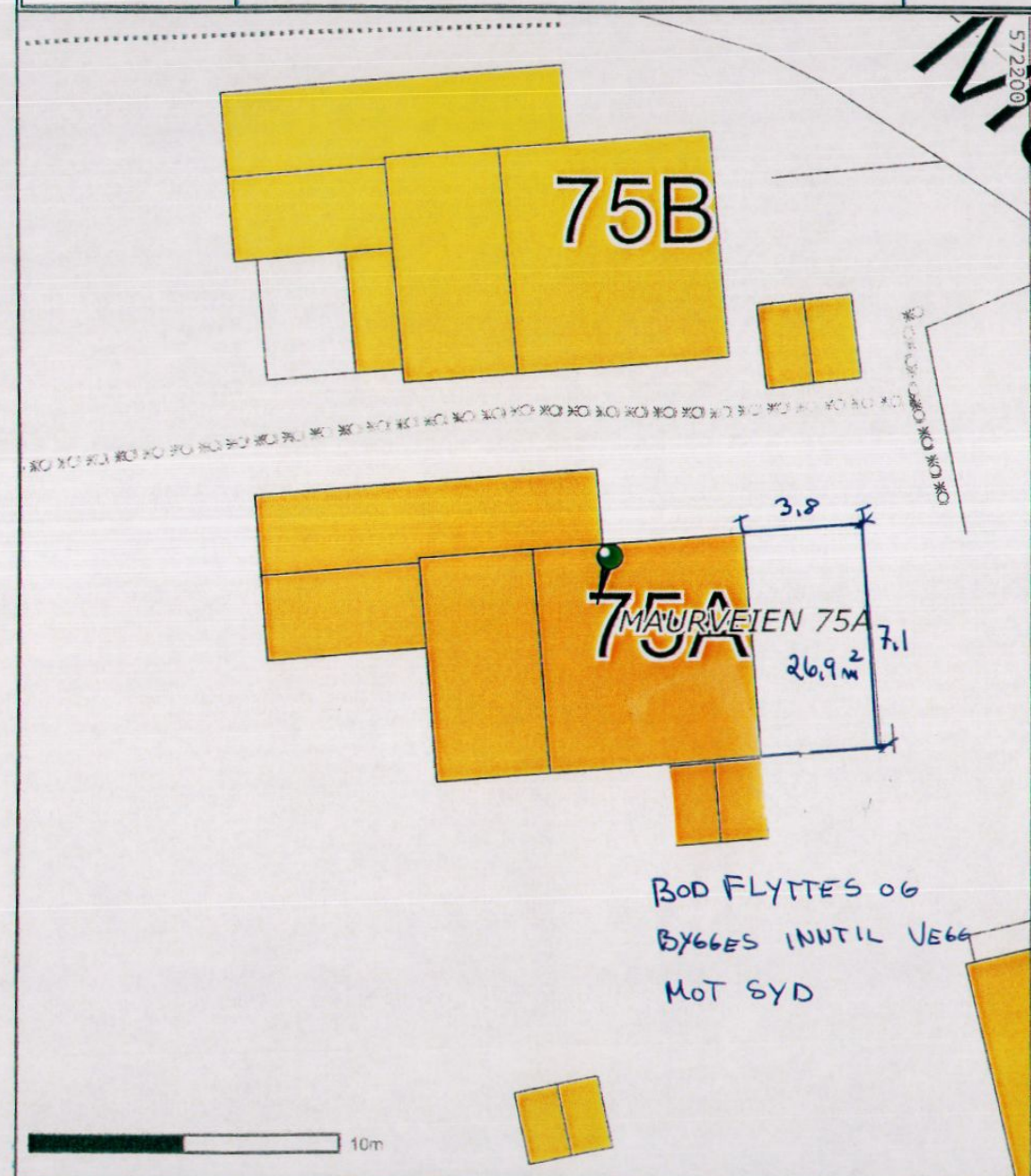


DATE	INDEX	REVISJON GJELDER	DATE	SIGN
GJEKSTAD,		SANDEFJORD B.B.L.	25.1.80	
HUS TYPE D			MAL 1:100	TEGN
PLANER			TEGN. NR 31	INDEX
ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL				
ARK. M.N.A.L. ARNE HANNISDAL ARK. M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN				
HAKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG. TELEFON 033/15 243				



PERSPEKTIV AV HUS TYPE D

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 4/5-2010 Sign:				Målestokk 1:200	



BOD FLYTTES OG
BYGGES INNTIL VEGG
MOT SYD

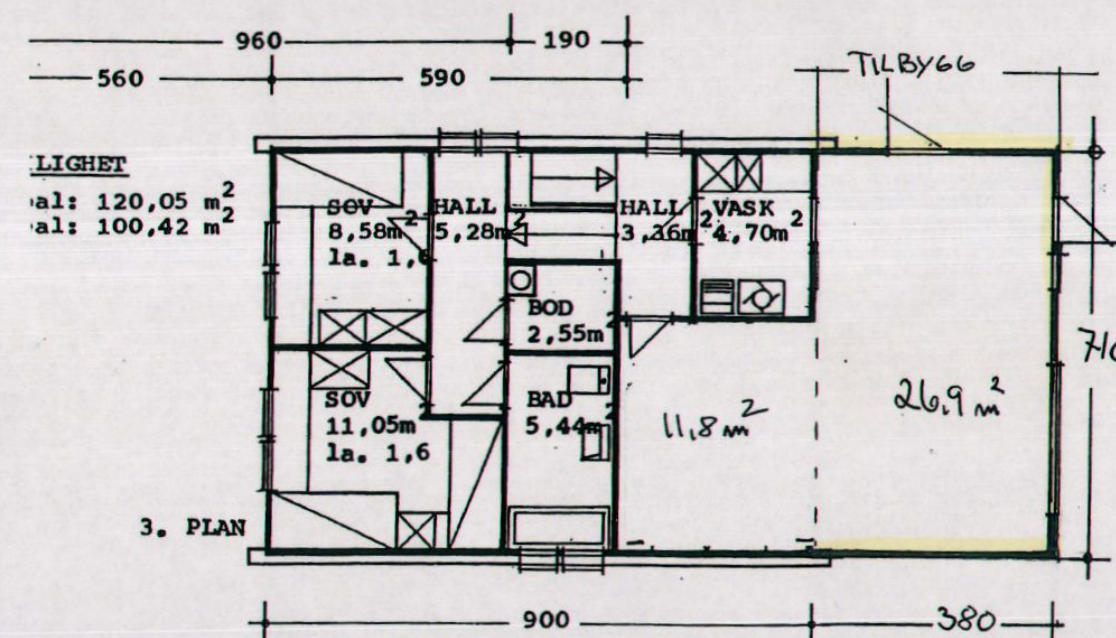
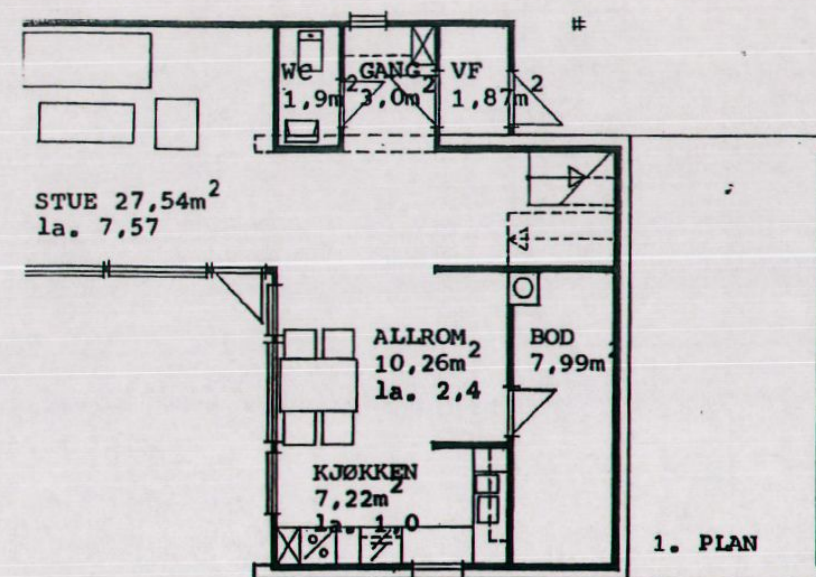
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bl.a. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler. Sandefjord kommune
Teknisk etat

10 MAI 2010

E2

Sandefjord kommune
Teknisk etat

10 MAI 2010



REVISJON GJELDER

SIGN

SANDEFJORD B.B.L.

DATO

25.1.80/24/3-10

Maurveien 75 A

MÅL

1:100

TEGN

J.A.L. ARNE HANNISDAL

TEGN NR

31

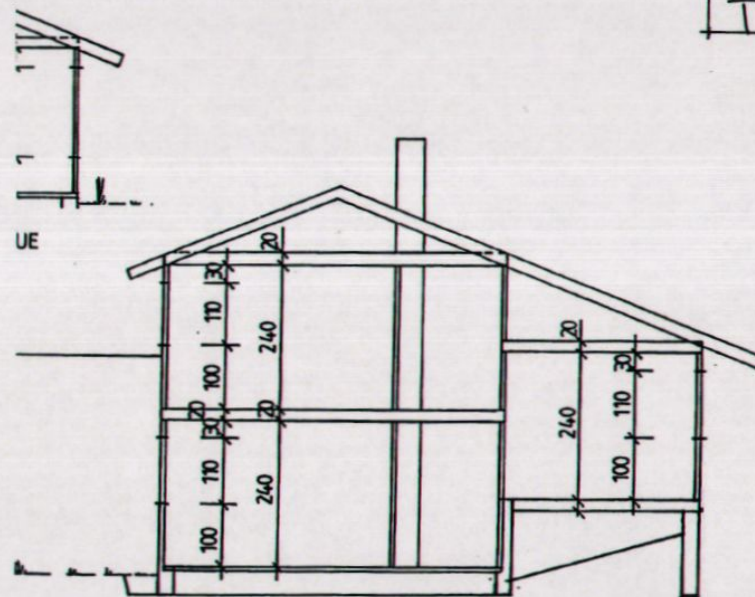
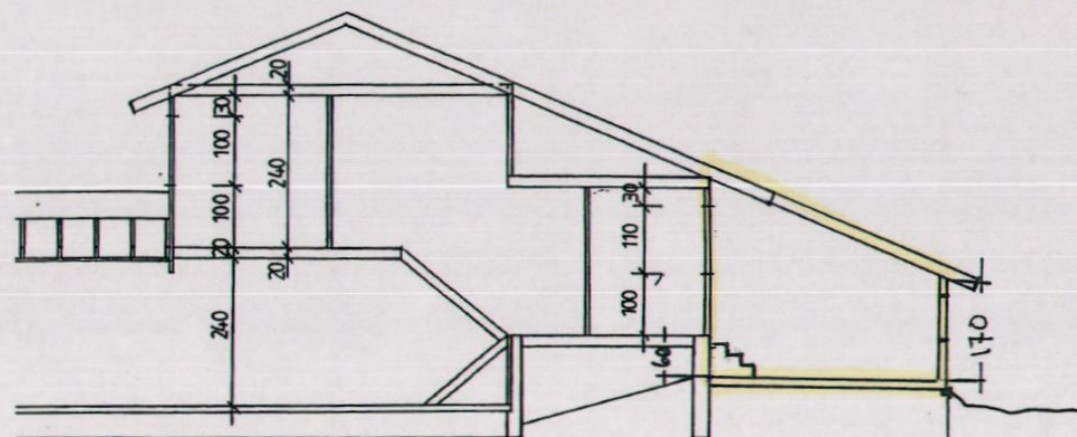
INDEX

HANNISDAL ARK.M.N.A.L SVEIN HUNDSTUEN
1, 3100 TØNSBERG. TELEFON 033/15 243



E1
Sandefjord kommune
Teknisk etat

10 MAI 2010



REVISJON GJELDER		
SANDEFJORD B.B.L.	DATE	25.1.80
Maurveien 75 A	MAL	1:100
ARNE HANNISDAL	TEGN NR	39
INISDAL ARK.M.N.A.L SVEIN HUNDSTUEN		
3100 TØNSBERG. TELEFON 033/15 243		



DNB EIENDOM AS, AVD. SANDEFJORD
V/BJØRN TOMAS WINDAL
JERNBANEALLEEN 13
3210 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 605230213
Vår referanse: 3246429/21988764
Bestilling: C3 2023-07-31 117

Dato
31.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
308714	200	20.4.2012	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	87	247	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

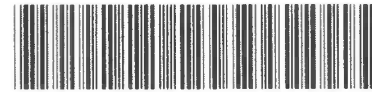
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returadresse:
Emanuel G. Mayca
Maurveien 61 D
3218 SANDEFJORD
Personnr. 14087129161



Doknr: 308714 Tinglyst: 20.04.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Over eiendommen gnr. 87, bnr. 247 ligger kommunal Ø160mm vannledning, Ø200mm overvannsledning Ø150mm spillvannsledning slik som vist på vedlagte kart datert 21.05.07, som tillates å bygge tilbygg på følgende betingelser:

Undertegnede, eier av eiendommen gnr. 87, bnr 247, i Sandefjord, samtykker i følgende vilkår for bygging av tilbygg 1,5m fra offentlig VA- nett langs eiendommen:

Sandefjord kommune foretaksnr. 00960572602 er uten ansvar for setninger eller andre skader på tilbygget i forhold til avløpsledning som ligger nærmere enn 4.0 m til bygget.

Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på beplantning m.v. i forbindelse med tilsyn/utbedring eller omlegging av offentlig avløpsledning langs eiendommen.

Ved arbeider som blir utført på eiendommen utover vanlige beplantningsarbeider og som eier bør forstå kan komme i konflikt med de offentlige ledningene langs eiendommen, som masseuttak og oppfylling, skal kommunen varsles i god tid. Når kommunen har godkjent arbeidene, er eier ansvarsfri for skade som påføres ledningene under aktsom og forsiktig utførelse av arbeidet. Kommunens godkjenning skal foretas uten unødig opphold. Skader som oppstår under normale beplantningsarbeider, er eier ikke ansvarlig for.

Ulempeerstatning i forbindelse med driften av ledningene langs eiendommen kan bare gis når det foreligger forsett eller grov uaktsomhet fra kommunens side.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.87, bnr. 247.

Sandefjord, 11/4.....20012

Anne Gro Mayca

Anne Gro Mayca
Personnr. 28067342420
Eier

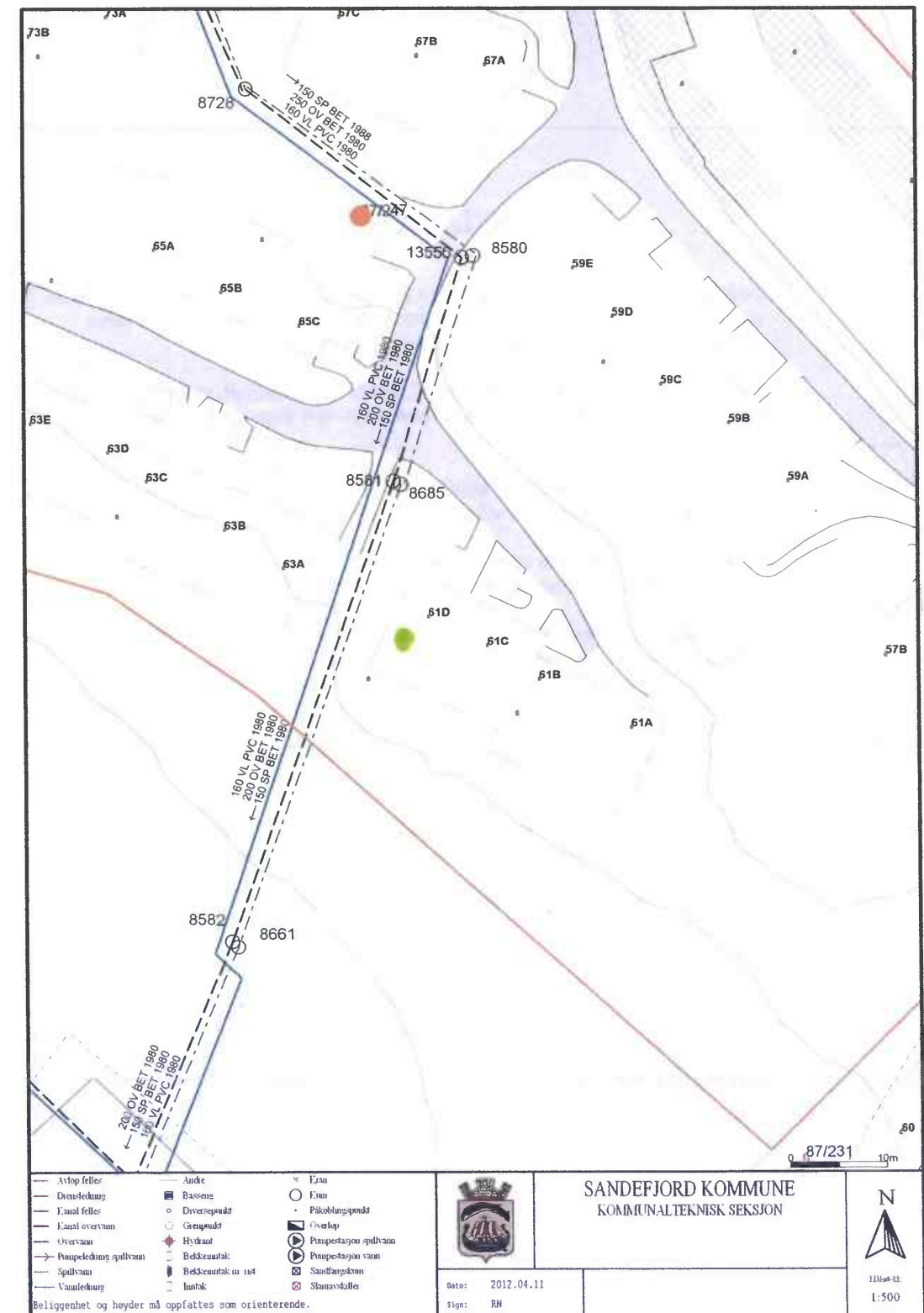
Antariskudal
styrelsen

Org. nummer : 952853171

Emanuel Gerard Mayca

Emanuel Gerard Mayca
Personnr. 14087129161
Eier

Ståle Berg
sekretær





DNB EIENDOM AS, AVD. SANDEFJORD
V/BJØRN TOMAS WINDAL
JERNBANEALLEEN 13
3210 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 605230213
Vår referanse: 3246430/21988769
Bestilling: C3 2023-07-31 119

Dato
31.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4234	29	16.6.1981	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3804 SANDEFJORD	87	247	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 1981/4234/29
Uthentet 2023-08-01 09:40

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

16.JUN 81 004234

BYFOGDEN I
SANDEFJORD

SKJØTE

Sandefjord kommune skjøter til Skaustua Borettslag A/L

født:

eiendommen Skaustua

gårdsnr. 87 bruksnr. 247 i Sandefjord

for en kjøpesum stor kr. 1.156.650.-

- enmillionethundreogfemtisekstusensekshundreogfemti 00/00 -

- Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr. 15.- pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet for forholdsregningen skal være den 15.4.1981. Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette. I tillegg til grunnprisen betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m. v. Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m. v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes. Hvis en ikke blir enige om erstatningen holdes skjønn. Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønn. Nødvendige beskrivelser opptas — om nødvendig tas fotografier. Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagselse, men ved lednings- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.
- Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboelendommen setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.
- Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 60 cm regnet fra nivået i midt vei.
- For øvrig gjelder regler vedtatt av Sandefjord bystyre 25. 2. 1975 og 13. 5.1975, hvor bl. a. er inntatt bestemmelser om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett etter takst for kommunen i et nærmere angitt tidsrom. Tilbakekjøpsretten og forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån i Den Norske Stats Husbank.

Sandefjord kommune, den 1. april 1981

P. Odberg
ordfører

A. Lindquist

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre		Dato utkjørt: 14.03.24 Side 1 av 3	
Skaustua Borettslag	Vår ref.:	1069/31	Fødselsdato eier:
Maurveien 75 A	Type:	Borettslag tilknyttet	06.05.1965
3218 SANDEFJORD	Eiere:	Tor Erling Norøm	
Organisasjonsnr:	952 853 171	Andelsnr:	31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 141
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader drift
	Avdrag felleslån
	Renter felleslån

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	515 309	Gjeld siste årsoppg.:	515 309
Klient ajourf. lån:	18 551 127	Klient gj. s. årsoppg.:	18 551 126

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 62728265359, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.03.2024: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 14.03.2024: 18 551 127
Andel av saldo: 515 309
Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2048)
Flytende rente, halvårlige terminer til 30.12.23, kvartalsvis fra 30.03.24 | Avdragsfritt til 30.12.23. Innkreving via felleskostnadene øker iht. gjeldende nedbet.plan og rente fra 01.01.24.
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Morten Thorvaldsen
Adresse: Maurveien 63 C
Postnr/-sted: 3218 SANDEFJORD
Telefon: Mob.: 45025428
E-post: skaustuabrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.03.2024

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

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	34 869	Gjeld:	515 309	Andre inntekter:	392
		Utgifter:	25 396		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	145 100
------------	-----	-----------------------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre		Dato utkjørt: 14.03.24 Side 2 av 3	
Skaustua Borettslag	Vår ref.:	1069/31	Fødselsdato eier:
Maurveien 75 A	Type:	Borettslag tilknyttet	06.05.1965
3218 SANDEFJORD	Eiere:	Tor Erling Norøm	
Organisasjonsnr:	952 853 171		

7: Pålydende

Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31
-----------	----	-----------------------	----

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981		
Gårds/bruksnr:	87/247		
Bygningstype:	Enebolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19478

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1151968
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	27.11.1981
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, `		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:
Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
Telenor: Aktiv avtale pr. september 2022. Det tas forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.
Garasjer: Alle enheter har hver sin tildelte garasje med opplegg for å installere elbil-lading for egen regning. Søknad om installering av ladestasjon rettes styret.
Elbil-lading gjester: 2 ladepunkt er opprettet på fellesområdet til gjester.
Bestilling av nøkler: Ta kontakt med styret.
Garasjeplass: Garasjeplass 35.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 14.03.24 Side 3 av 3

Skaustua Borettslag	Vår ref.:	1069/31	Fødselsdato eier:	06.05.1965
Maurveien 75 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3218 SANDEFJORD	Eiere:	Tor Erling Norøm		
Organisasjonsnr: 952 853 171				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Innkalling til generalforsamling 2023

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skaustua Borettslag

Tid og sted: Mandag 08.05.2023 kl. 17:00 - Rådhusgata 24, Usbl sine lokaler

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2022
- 3 Årsmelding 2022
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av leder for 2 år
 - 5.2 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år
 - 5.3 Valg av valgkomité
- 6 Andre saker - ingen innkomne saker til generalforsamlingen

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 130 000,- gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 130 000,- godkjennes.

5. Valg

Ref. borettslagets vedtekter § 8-1 (1):
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med minimum 1 varamedlem."

- Følgende er på valg (markert med 'x'):
- x - Styreleder - Morten Thorvaldsen
 - o - Styremedlem - Aleksander Johansen Pettersen
 - o - Styremedlem - Hilde H Kristoffersen
 - x - Varamedlem - Emmanuel Mayca
 - x - Varamedlem - Beathe Thode Iversen
 - x - Varamedlem - Ann Kristin Jespersen

Interessenter eller forslag til kandidater meldes styret (evt. valgkomité) før møtet, evt. ved benkeforslag på møtet.

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år

5.3 Valg av valgkomité

Hvorfor en evt. valgkomité?
Valgkomiteen er et frivillig, selvstendig organ som kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styret. Dette vil avlaste styret samt bidra til en enda bedre prosess i arbeidet med å finne aktuelle kandidater.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	420 030	1 616 941
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	70 472	-101 440
Tilbakeføring av avskrivning	4 112	1 028
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-799 494
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-277 520	-297 005
B. Årets endring disponible midler	-202 936	-1 196 911
C. Disponible midler	217 094	420 030

Spesifikasjon av disponible midler:

Restansekonto	5 600	0
Mellomregning finansieringsforetak	415	5 400
Forskuddsbetalte forsikr.premie	172 388	159 628
Andre forskuddsbet. kostnader	79 837	0
Driftskonto	212 623	588 852
Bankinnskudd skattetrekk	1 840	11 952
Leverandører	-202 255	-215 420
Skattetrekk ansatte	-1 840	-11 952
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 478	-6 934
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-5 213	-8 824
Andre påløpte kostnader	0	-32 280
Påløpte energikostnader	-1 838	-2 409
Skyldige feriepenger	-36 972	-62 582
Forskudd / overdekning	-6 015	-5 400
Disponible midler	217 094	420 030

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

Resultatregnskap 2022 Skaustua Borettslag					
	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 414 227	2 334 720	2 334 720	2 650 400
Sum leieinntekt		2 414 227	2 334 720	2 334 720	2 650 400
Annen inntekt					
Tilskudd	2	0	74 286	0	0
Sum annen inntekt		0	74 286	0	0
Sum inntekt		2 414 227	2 409 006	2 334 720	2 650 400
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	412 057	680 033	210 018	18 330
Styrehonorar	3	130 000	130 000	130 000	130 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	4 112	1 028	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	63 808	47 014	24 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	6	100 121	121 244	98 000	104 900
Kommunale avgifter/renovasjon	7	367 776	346 566	365 000	392 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	14 990	105 505	68 500	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	17 654	2 804	3 000	11 500
Reparasjon og vedlikehold	10	196 200	228 402	255 000	171 500
Revisjonshonorar		5 341	5 176	5 400	5 688
Forretningsførerhonorar		80 753	77 871	80 800	83 095
Andre honorar	11	11 675	14 700	12 500	6 000
Kontorkostnad		855	0	0	0
TV/bredbånd		248 689	238 862	236 736	252 288
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 172	2 214	0	0
Kontingent og gaver		10 800	11 020	11 300	10 800
Forsikring		161 963	151 610	166 445	175 042
Andre kostnader	12	3 915	2 105	5 093	4 465
Sum kostnad		1 834 880	2 166 153	1 671 792	1 470 608
Driftsresultat		579 347	242 853	662 928	1 179 792
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 789	30	0	0
Rentekostnad		514 664	344 323	339 087	711 922
Netto finansposter		508 875	344 293	339 087	711 922
Årsresultat		70 472	-101 440	323 841	467 870
Overført til/fra annen egenkapital		70 472	-101 440	24 000	0
SUM OVERFØRINGER		70 472	-101 440	24 000	0

Balanse 2022 Skaustua Borettslag			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	1 156 650	1 156 650
Bygninger	4	11 799 817	11 799 817
Påkostninger	4	56 906	56 906
Garasjer	4	2 660 000	2 660 000
Andre fellesanlegg	4	263 269	263 269
Andre driftsmidler	4	591 948	596 060
Sum anleggsmidler		16 528 590	16 532 702
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 600	0
Andre kortsiktige fordringer	13	415	5 400
Forskuddsbetalte kostnader		252 225	159 628
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		214 463	600 804
Sum omløpsmidler		472 704	765 832
SUM EIENDELER		17 001 294	17 298 533

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 205 543	-7 276 015
Sum opptjent egenkapital		-7 205 543	-7 276 015
Sum egenkapital	14	-7 201 943	-7 272 415
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	18 551 127	18 828 647
Borettsinnskudd		5 220 000	5 220 000
Garasje innskudd		176 500	176 500
Sum langsiktig gjeld		23 947 627	24 225 147
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 015	5 400
Leverandørgjeld		202 255	215 420
Skyldig off. myndigheter		8 531	27 710
Annen kortsiktig gjeld	16	38 810	97 272
Sum kortsiktig gjeld		255 610	345 802
Sum gjeld		24 203 237	24 570 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 001 294	17 298 533
Pantstillelser	17	23 947 627	24 225 147

Sted: _____ Dato: _____

Morten Thorvaldsen
Styreleder

Aleksander Johansen Pettersen
Styremedlem

Hilde H Kristoffersen
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.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 693 872	1 393 632
3618 Leietillegg strøm	7 507	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	411 120	342 144
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	299 808	597 024
3690 Andre leieinntekter	1 920	1 920
Sum	2 414 227	2 334 720

Konto 3690; gjelder innkreving for ekstra renovasjons kostander.

Note 2 - Tilskudd

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5120 Timelønn fra lønnssystemet	308 100	20 850
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	496 500
5150 Påløpne feriepenger	36 972	62 582
5400 Arbeidsgiveravgift	61 772	91 276
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	5 213	8 824
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	542 057	810 033

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 80,0%

Konto 5330; styrehonorar er i henhold til vedtak fra generalforsamlingen.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Påkostninger	Tomt	Graving kabel og fartsdumper	Komplett lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 799 817	2 660 000	56 905	1 156 650	60 863	263 269
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 799 817	2 660 000	56 905	1 156 650	60 863	263 269
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 799 817	2 660 000	56 905	1 156 650	60 863	263 269
Anskaffelsesår :	1982	2010	1996	1982	2018	2021
Antatt levetid i år :						

	Elbilladere - 2 stk felles	Elbillading - infrastruktur	Bommer - trafikkssikkerhet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 782	408 113	99 330
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 782	408 113	99 330
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 140	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 642	408 113	99 330
Årets avskrivninger :	4 112	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021
Antatt levetid i år :	7		

Borettslaget består av 36 andeler.
Borettslaget eier tomten. G.nr 87, b.nr 247 i Sandefjord kommune. Tomteareal 19.478 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP1151968.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	63 808	47 014
Sum	63 808	47 014

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6311 Vaktmester Usbl	29 952	0
6360 Annet renhold	597	0
6362 Skadedyrtryddelse	22 464	21 740
6391 Snømåking/strøing/feiing	47 109	99 503
Sum	100 121	121 244

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	367 776	346 566
Sum	367 776	346 566

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	14 990	99 880
6420 Leie av datautstyr	0	5 625
Sum	14 990	105 505

Konto 6400 Leie minigraver,komprimator og tilhenger

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	14 113	2 361
6525 IT utstyr	0	160
6552 Driftsmateriell	3 243	283
6570 Arbeidstøy	298	0
Sum	17 654	2 804

Konto 6500; Stillas
Konto 6552 Presenning, trevirke

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	45 562	126 865
6602 Vedlikehold VVS	64 305	6 938
6603 Vedlikehold elektro	6 862	11 159
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	14 923
6610 Andre vaktmestertjenester	0	890
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	45 929	67 627
6641 Malerarbeider	32 622	0
6648 Vedlikehold dører og porter	920	0
Sum	196 200	228 402

Konto 6601 Bytte terassedører og rep.trapp.
Konto 6602 Lage lufting til kloakk
Konto 6613 Støttemur
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 675	14 700
Sum	11 675	14 700

Konto 6714 Tilleggsavtale for lønnskjøring

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	0	173
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	0
7770 Betalingskostnader	996	1 025
7773 Omkostninger innkreving	419	386
7790 Andre kostnader	0	520
7792 Øredifferanse	0	1
Sum	3 915	2 105

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	415	5 400
Sum	415	5 400

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
Sum innskutt egenkapital	3 600	0	3 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 276 015	70 472	-7 205 543
Sum opptjent egenkapital	-7 276 015	70 472	-7 205 543
Sum egenkapital	-7 272 415	70 472	-7 201 943

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62728265359
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2016
Opptaksår:	3.85 %
Rentesats:	Flytende rente
Betingelser:	30.06.2047
Beregnet innfridd:	21 550 000
Opprinnelig lånebeløp:	18 828 647
Lånesaldo 01.01:	277 520
Avdrag i perioden:	18 551 127
Lånesaldo 31.12:	
Saldo 5 år frem i tid:	16 100 263

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728265359	36	515 309	18 551 124

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	1 838	2 409
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	36 972	62 582
2980 Andre påløpte kostnader	0	32 280
Sum	38 810	97 272

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	18 727 627
Innskuddskapital	5 220 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	23 947 627
Bokført verdi av pantsatt eiendom	15 936 641

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 5 220 000,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld

Resultat og balanse med noter for Skaustua Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skaustua Borettslag		
Styreleder	Morten Thorvaldsen (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Hilde H Kristoffersen (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	Aleksander Johansen Pettersen (sign.)	15.03.2023



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Skaustua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.				Offices in:			
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening				Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
				Alta	Finnsnes	Molde	Straume
				Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
				Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
				Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
				Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

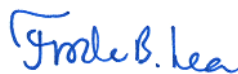
eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Sandefjord, 27. mars 2023
KPMG AS



Frode Bohlin Lea
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Skaustua Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Thorvaldsen
Styremedlem, Hilde H Kristoffersen
Styremedlem, Aleksander Johansen Pettersen
Varamedlem, Ann Kristin Jespersen
Varamedlem, Emmanuel Mayca
Varamedlem, Beathe Thode Iversen

Styret i Skaustua Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skaustua 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. Skaustua Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 952853171. Skaustua Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skaustua Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1151968. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Skaustua Borettslag benytter LAFT Enterprise som sitt internkontroll- og vedlikeholdssystem, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tiltak: Sikring av husrekke med støttemur - Maurveien 61 A-E
- Tiltak: Felling av råtne trær mot kommunalt friområde og nærstående trær ved Maurveien 57A.
- Tiltak: Utbygting av takstein og mønepanner på alle tak.
- Tiltak: Malt gjenstående høyvegger og rekkehus.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av styreåret 2022 gjennomført 7 styremøter. Styret gjør bruk av funksjonalitet i Portalen knyttet til opprettelse av styremøter, sakslistor, gjennomføring av møter mm.

Skaustua Borettslag har i året som er gått gjennomført og ferdigstilt malingprosjektet, hvor fokus har vært å male alle høyvegger og rekkehus. Styret har funnet at det er mest forsvarlig å dele opp prosjektet i faser som gjennomføres i perioden 2020-2022. Per nå er alle høyvegger og gavlvegger for husrekkene 77, 75A-B, 73, 71 A-B, 69, 67, 65 og 59. I løpet av sesongen 2022 har den høye fronten på 63-rekka, samt 61-rekka og småhusene 57 A-B blitt malt. I tillegg tas det sikte på å få malt de resterende lave fasadepartier i samarbeide med beboer våren 2023.

Det har videre blitt gjennomført tiltak for å etablere støttemur ved Maurveien 61B for å hindre utrasing av terreng. Utbedring av bærestolper vil bli påbegynt i 2023, etter prioritering basert på deres tilstand.

Styret har tatt i bruk Laft Enterprise som vedlikeholdssystem for å ha et verktøy for å kunne løpende ajourføre tilstanden på bygningsmassen i borettslaget og planlegge nødvendige utbedringsarbeider, samt benytte verktøyet til internkontroll og HMSarbeide.

Skaustua Borettslag har bygningsforsikring gjennom IF Skadeforsikring NUF. Skadesaker skal primært meldes til styret, som besørger å melde de inn Usbl Forsikring, som forestår kontakten med vårt forsikringsselskap og oppfølging av sak under utbedring.

Alle arbeider knyttet til endring av innvendig romløsning i leilighetene skal søkes til styret om godkjenning, da det er av stor viktighet at slike tiltak ikke fører til skade eller svekkelse av de bærende konstruksjoner i leiligheten. Gjennomføres slike arbeider uten styrets godkjenning, så vil eventuelle kostnader knyttet til strukturelle og avbøtende tiltak bli belastet nåværende andelseier, uavhengig om det er tidligere andelseier som har utført arbeidene.

Skaustua Borettslag har avtale om skadedyrbekjempelse med Pelias AS, som regelmessig fører kontroll med utlagte åtebokser og fortløpende gjennomfører tiltak i innmeldte saker.

Styret vil bemerke at balanseoversikt ikke inneholder utestående kundefordring på omlag kr. 50 000, som er inntekt for borettslaget fra ladeanlegget. Denne vil på grunn av forsinket fakturering fra Circle K, først komme til utbetaling våren 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Til eiere i Skaustua Borettslag

ORDENSREGLER FOR 1069 SKAUSTUA BORETTSLAG

Endret av styret, dato 18.06.2019.

1. Andelseier i Skaustua borettslag plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal det sendes skriftlig nabovarsel (i god tid) 14 dager i forveien.

Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres på hverdager i tidsrommet kl.08.00 til 16.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00, men da etter søknad og godkjenning fra styret.
3. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenning må foreligge før anskaffelse og innflytting. Søknadskjema fås ved henvendelse til styret. Det er ikke tillatt å luften dyr eller mate dyr og fugler på borettslagets eiendom.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier/seksjonseier selv frakte bort til miljøstasjonen.
5. Private gjenstander/utstyr er det ikke tillatt å lagre eller opplagring av på fellesarealene. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst.
6. Andelseier er ansvarlig for å holde sine inngangsparti frie for snø og tilknyttede areal skal være ryddet og i orden. Andelseier er også ansvarlig for å rydde snø av tak over egne bolig og garasje med tilhørende ytre rom.
7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivarettatt på fellesarealet.
8. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til stede på dugnader.
9. Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.

Vedtekter

10. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.
11. På borettslagets eiendom, er det ikke tillatt å lade motorkjøretøy, hybridbiler og elbiler. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår, hvor borettslaget og andelseier har inngått «Kontrakt for montering og bruk av ladeutstyr for EI-bil».
12. Parkering skal kun foretas i garasjen og på parkeringsplassen. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene for av – og pålessing.

for Skaustua Borettslag org nr 952 853 171, tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. april 1980, endret 24. mars 2004, 28. april 2009, 15. juni 2010 og 07. mai 2013. Sist endret 29. april 2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skaustua Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Maurveien 75A
3218 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer: 1311240021

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 26.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon