

aktiv.



Ringkollen 13D, 3227 SANDEFJORD

**Velkommen til en vestvendt  
toppleilighet med stor, isolert  
balkong som kan nytes store deler  
av året. Ny garasje m/lader**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

## Thomas Peder Otterbech

**Mobil** 970 87 056

**E-post** thomas.otterbech@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 343 284,-  
**Omkostn.:** Kr 9 122,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 152 406,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 589,-  
**Selger:** Kari Forthun

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 49/80 kvm  
**Tomtstr.:** 54797 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 115, bnr. 103  
**Andelsnr.:** 17  
**Oppdragsnr.:** 1311240094

## Velkommen til en vestvendt toppleilighet med stor, isolert balkong som kan nytes store deler av året. Ny

Lys og innbydende leilighet beliggende i 4. etasje i et rolig og familievennlig område. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med ett soverom, romslig stue, separat kjøkken og en vinterhage som kan nytes året rundt. Fra både stue og vinterhage har man flott utsikt over nærområdet.

Beliggenheten er ideell, med kort vei til Ormestad barneskole og Varden ungdomsskole. I tillegg er det enkelt å komme seg rundt med offentlig transport, med busstopp kun 200 meter unna, Sandefjord stasjon 4 km unna og Sandefjord lufthavn Torp en kort kjøretur unna.

Leiligheten har en tilhørende garasje plass med nytt opplegg for elbillading, noe som gir moderne og praktiske løsninger for både hverdag og pendling. Standard er moderat, men pen, med nylig malte flater og muligheter for videre tilpasning.

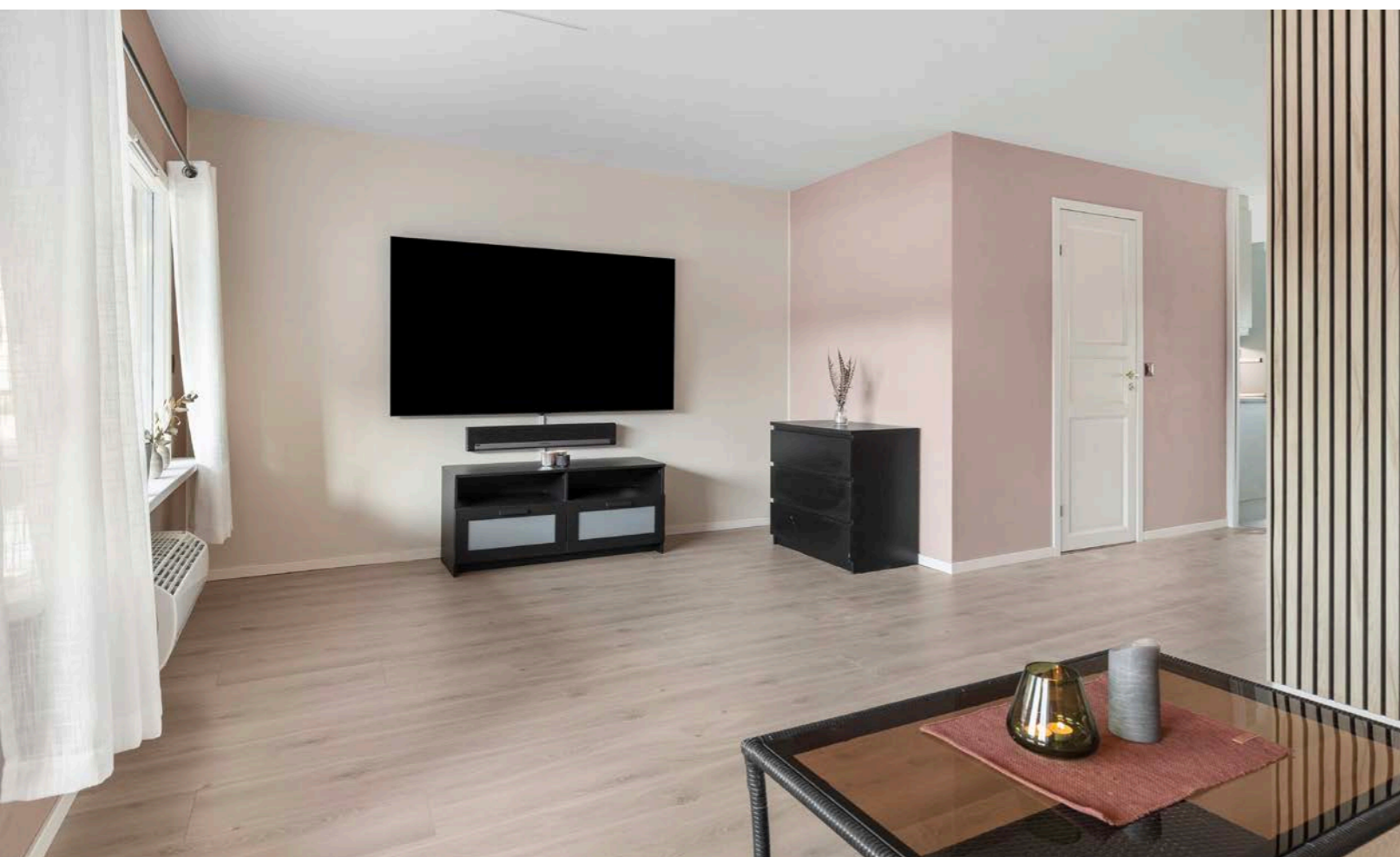


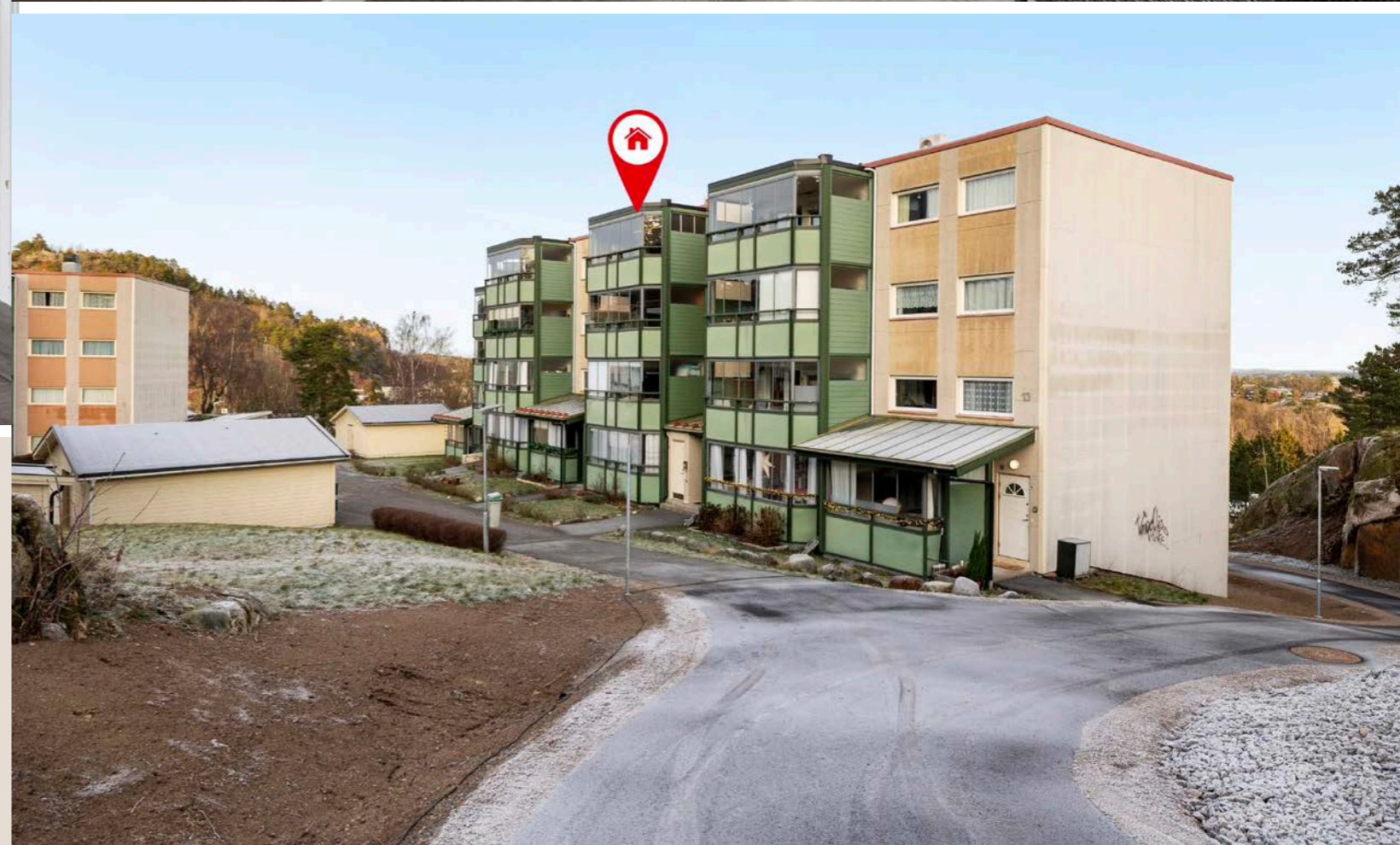
## Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 2  |
| Plantegning .....          | 13 |
| Om eiendommen .....        | 18 |
| Tilstandsrapport .....     | 35 |
| Egenerklæring .....        | 55 |
| Nabolagsprofil .....       | 60 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 92 |
| Budskjema .....            | 93 |



Romslig stue med direkte utgang til en lun vinterhage – ideell for bruk nesten hele året. Et perfekt rom for både avslapning og sosialt samvær



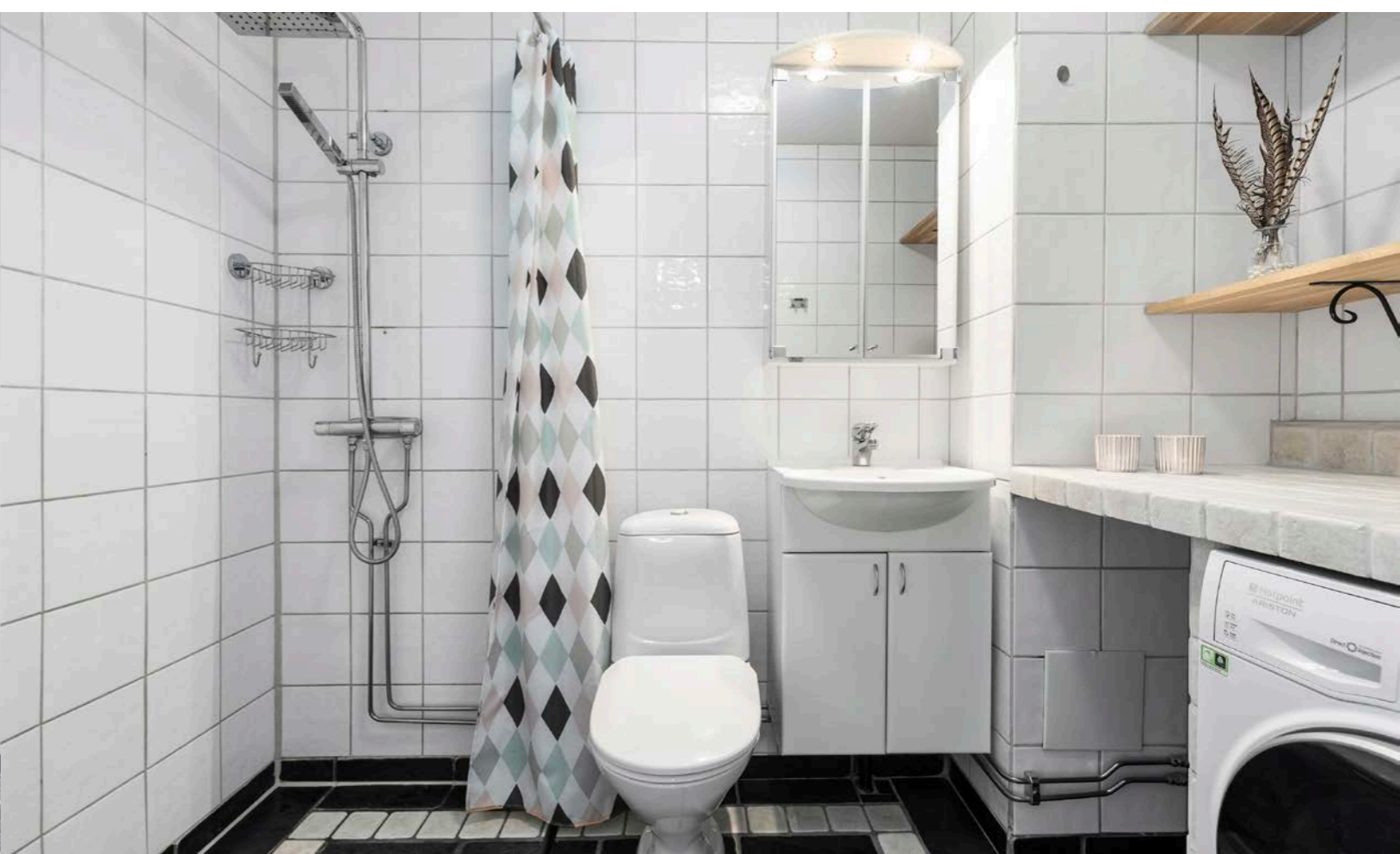
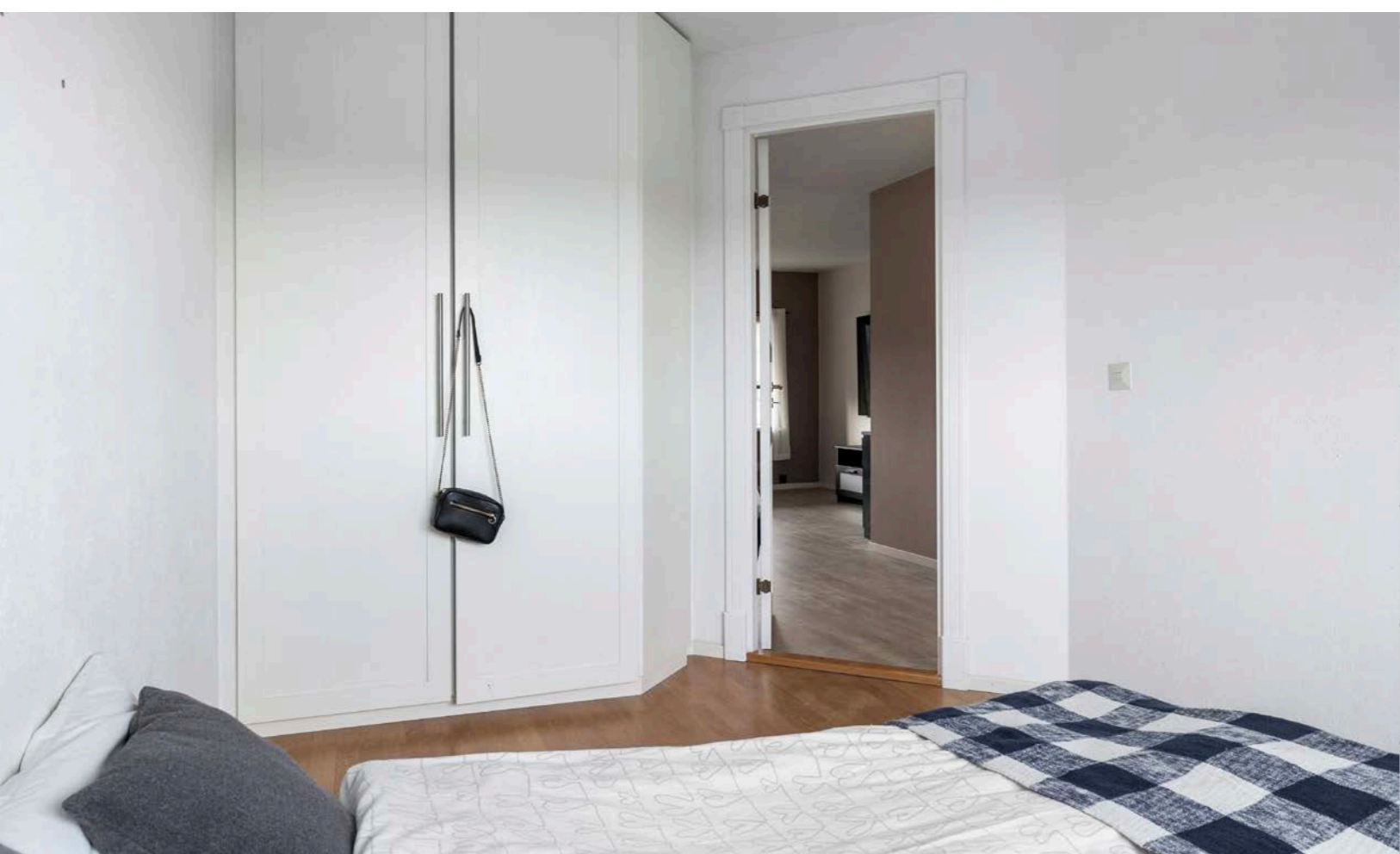


Romslig vinterhage med mulighet for å åpne alle glassvinduene for god lufting om sommeren



Kjøkkenet er smart plassert med åpen forbindelse til gang og stue, noe som gir en fin flyt i boligen. Store vinduer sørger for gjennomgående godt lys og utsikt.



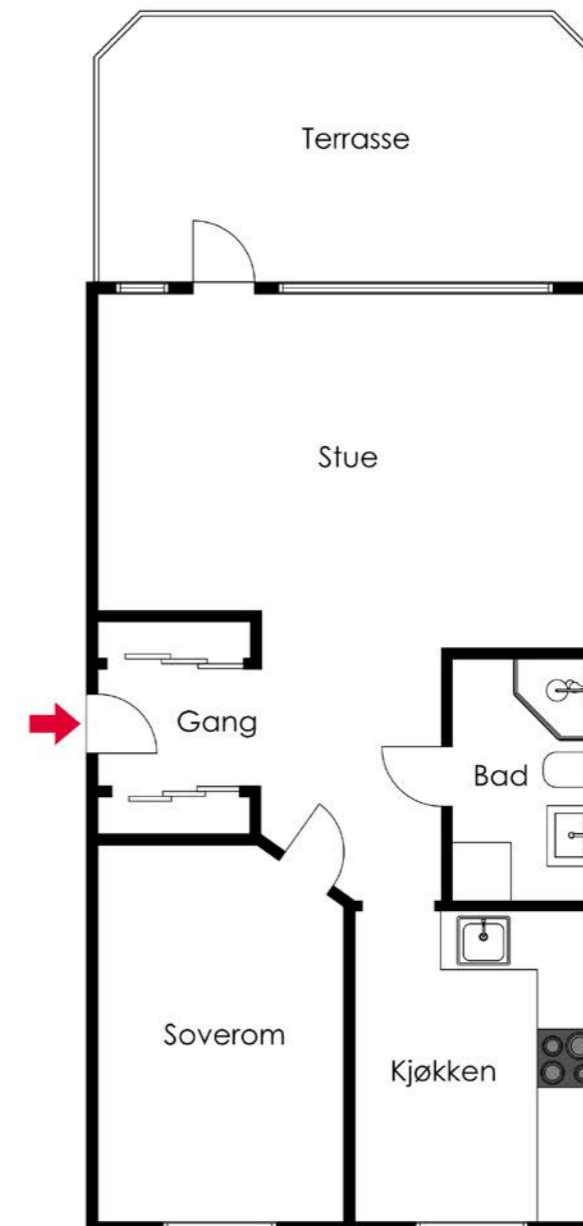




Praktisk entré med garderobeskap og callinganlegg. God oppbevaringsplass

# Plantegning

4. etasje



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

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

**aktiv.**  
Produced by **DIAKRIT**







**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: 49 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA - b: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Soverom , Kjøkken , Gang , Bad , Stue.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

BRA-b: 12 m<sup>2</sup> Inn glasset balkong

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Stue: 18,5 m<sup>2</sup>

Vindfang: 3,6 m<sup>2</sup>

Gang: 4,3 m<sup>2</sup>

Bad: 3,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,7 m<sup>2</sup>

Soverom: 10,2

Innglasset balkong 11,8 m<sup>2</sup>

Innvendig bod: 1,8 m<sup>2</sup>

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av om/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Garasjen var på befaringstidspunkt ikke ferdigstilt. Det ble derfor oppmålt en annen garasje på eiendommen. Avvik fra arealmålingen kan

dermed forekomme.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

54797 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Borettslaget ligger på en stor og romslig tomt på 54 797 kvm, som er godt utnyttet og inneholder en rekke funksjonelle og rekreasjonsfremmende områder. De asfalterte internveiene sikrer trygg og enkel adkomst til boligene, garasjeanleggene og øvrige fellesområder. Borettslaget har nylig oppgradert garasjeanlegget med et nytt og moderne opplegg for elbillading, noe som gir beboerne muligheten til å lade elbiler direkte i garasjen på en effektiv og brukervennlig måte.

For besøkende er det en stor gjesteparkering med gratis parkering i én time mot registrering i app. Eier har mulighet til å forlenge parkeringstiden etter behov, noe som gjør det enkelt og fleksibelt for gjester.

Området har flere lekeplasser som gir trygge og gode lekemuligheter for barna, og de velstelte grøntarealene mellom bygningene bidrar til en luftig og hyggelig atmosfære. Disse grønne områdene er ideelle for både rekreasjon og sosiale aktiviteter. Borettslagets gjennomtenkte utforming, med moderne løsninger som elbillading, godt vedlikeholdte veier og innbydende uteområder, gjør dette til et attraktivt og funksjonelt sted å bo

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et sentrumsnært og familievennlig område.

Ringkollen 13D ligger i et populært og rolig boligområde i Sandefjord, sentrale og praktiske beliggenhet. Eiendommen ligger i et veletablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør det trygt og barnevennlig. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg.

Sandefjord sentrum ligger kun en kort spasertur eller kjøretur unna, og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. I tillegg gir beliggenheten nærhet til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, med skogstier og kystlinje som innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Sandefjords skjærgård og flere populære strender er også lett tilgjengelig, og gir muligheter for bading, båtliv og naturopplevelser.

Transportmessig har Ringkollen 13D en svært gunstig plassering. Det er enkel tilgang til E18, noe som gjør det lett å pendle til både Larvik, Tønsberg og Oslo. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten, og Sandefjord Lufthavn Torp ligger bare en kort kjøretur unna, med forbindelser til både nasjonale og internasjonale destinasjoner.

Ringkollen 13D gir en flott kombinasjon av sentrumsnærhet, fredelige omgivelser og nærhet til naturen – perfekt for deg som ønsker et komfortabelt hjem i et av Sandefjords mest ettertraktede områder.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ormestad barnehage (3-5 år) ca. 0.6 km

Ringkollen barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Gapahuken Natur- og friluftsbarnhage ca. 1.5 km

Skoler:

Ormestad skole (1-7 kl.) ca 0.6 km

Framnes skole (1-7 kl.) ca. 2.9 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Skagerak International School ca. 3.3 km

Sandefjord videregående skole ca. 5.5 km

### Skolekrets

Leiligheten i Ringkollen tilhører Ormestad barneskole for elever i barneskolealder og Varden ungdomsskole for ungdomstrinnet. Begge skolene ligger i nærheten med kort vei for trygg adkomst

### Offentlig kommunikasjon

Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med gode forbindelser til offentlig transport. Nærmeste busstopp, Ringkollen, ligger kun 200 meter unna, noe som gir enkel tilgang til lokale bussruter og gjør hverdagsreisene både effektive og fleksible.

For lengre reiser er Sandefjord stasjon kun 4 km unna, med hyppige togavganger som kobler deg til byer som Oslo, Larvik og Skien. Togreisen til Oslo tar ca. 1 time og 40 minutter, noe som gjør pendling

både praktisk og overkommelig.

For de som reiser med fly, ligger Sandefjord lufthavn Torp kun 19 minutter unna med bil. Torp tilbyr et bredt utvalg av innenlands- og utenlandsflyvninger, noe som gjør reiser til andre destinasjoner både raskt og enkelt tilgjengelig.

Dette gir leiligheten en svært sentral plassering med gode transportmuligheter for både lokale og nasjonale reiser.

#### **Bygningssakkyndig**

Thorbjørn Andersen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Borettslagsleilighet bygget i 1978 beliggende på Ringkollen utenfor Sandefjord sentrum.

Til leiligheten er det garasje under oppføring i felles garasjeanlegg, samt utebod i bodanlegg. Leiligheten har i siden byggeår gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan

ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2

kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning. Boligbygg med

flere boenheter - Byggeår: 1978

#### **UTVENDIG**

Leiligheten ligger i et bygg av betong og noe bindingsverk. Utvendig kledd med plater og noe trekledning. Leiligheten har malte vinduer med to-lags glass. Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 12 m<sup>2</sup> innglasset balkong med tilkomst fra stue. Balkongen er innvendig kledd med plater og klikkvinyll på gulv. Innglasset balkong har vinduer med enkle lags glass.

#### **INNVENDIG**

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Malte flater

Tak: Malte flater

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i betong.

Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmåling er ikke relevant. Leilighetens innvendige dører er av type malte fyllingdører.

#### **VÅTROM**

Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert WC, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufterventil i vegg og noe luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og tak og malte flater i tak.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet med tilkomst fra gang. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk

ventilator, integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er mekanisk ventilator over platetopp

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med lufterventiler i vinduskarm. I leiligheten er det en eldre luft til luft varmepumpe. I leiligheten er det antakelig en 120 L VV bereder.

VV bereder opplyses plassert under kjøkkeninnredning. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer plassert i fellesgang. Det er manglende røykvarsler på befaringsdag.

Varmepumpe er defekt ifølge eier.

#### **Lovlighet**

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bod
- Det foreligger ikke tegninger Garasje
- Det foreligger ikke tegninger Garasje i rekke under oppføring på befaringsdag

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 5/12-2024 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser:

- Gulvet på balkongen har noe ujevnheter.
- Ladeboks vil bli montert fortløpende før overtakelse av ny eier. Kostnad blir betalt av nåværende eier.
- Vegger isolert og malt, nytt klikkvinyll gulv som er lagt opp på xps plater. Listet rundt vinduer og langs gulv.
- Vinduskarm senket. Arbeid utført Mai 2023 av

ufaglærte/ egeninnsats/dugnad.

#### **Innhold**

Lys og pen 2-roms leilighet i 4. etasje med totalt 62 kvm bruksareal. Leiligheten inneholder bad/ vaskerom, entré med garderobe, kjøkken, stue, soverom og en herlig innglasset balkong på 13 kvm med solrik fjordutsikt. Garasje og god bodplass tilgjengelig. Beliggenhet i et rolig område på Ringkollen 13D, 3227 Sandefjord.

#### **Standard**

Lys og pen 2-roms leilighet i 4. etasje med totalt 62 kvm bruksareal. Leiligheten inneholder bad/ vaskerom, entré med garderobe, kjøkken, stue, soverom og en herlig innglasset balkong på 13 kvm med solrik fjordutsikt. Garasje og god bodplass tilgjengelig. Beliggenhet i et rolig område på Ringkollen 13D, 3227 Sandefjord.

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:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Til leiligheten er det en 12 m<sup>2</sup> innglasset balkong med tilkomst fra stue. Balkongen er innvendig kledd med plater og klikkvinyll på gulv.  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Klikkvinyll ligger noe ujevnt.  
- Tiltak: Lokale utbedringer bør påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.  
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er avvik:

Det er påvist ufagmessige fuger og manglende taklister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Bemerket forhold med bom i flis bør følges med på.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvskinne til dusjnise hindrer lekkasjevann utenfor dusjnise å renne fritt til sluk.

Badets hovedgulv har begrenset fall til sluk i hht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket fordi det er god oppkant ved dørterskel. Det bør etableres avrenning til sluk fra hele gulvet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko.

Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har lufteventil på vegg og noe luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Ut i fra alder kan det ikke utelukkes at det i fremtiden vil være behov for utskiftninger knyttet til boligens røropplegg.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Varmesentral

I leiligheten er det en eldre luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsapparat plassert i fellesgang.

-Oppvarming.

-Varmepumpe.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

-1978 Elektrisk anlegg er fra byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

-Ukjent

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

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte 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

Generelt om anlegget:

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?

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk. Generell kommentar

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

### 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

Utstyr som medfølger:

Integrert oppvaskmaskin

Koketopp

Stekeovn

2 panelovner

2 kommoder

Vegglamper i stue

Utstyr som ikke medfølger (kan kjøpes mot tillegg i pris):

Vaskemaskin

TV

Kjøleskap

Varmekilder:

Varmepumpe (utgått garanti, må påregnes byttet etter hvert) Varmepumpen er defekt.

2 panelovner (kjøkken og balkong)

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

### Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er nylig malt og har gjennomgått noen estetiske oppgraderinger, som gir den et friskt og innbydende preg. Disse forbedringene bidrar til en lys og moderne atmosfære, samtidig som det gir et godt utgangspunkt for videre tilpasninger etter ny eiers ønsker og behov. Med enkelte oppgraderinger kan man enkelt løfte både komfort og estetikk, samtidig som man skaper et hjem som reflekterer egen stil og preferanser. Dette gir en unik mulighet til

å forene leilighetens solide grunnlag med en fremtidig visjon.

### TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten har tilgang til TV, internett og bredbånd gjennom Sandefjord Bredbånd, som er inkludert i felleskostnadene. Dette sikrer stabile og moderne løsninger for underholdning og arbeid, uten behov for separate avtaler eller ekstra kostnader. Ta kontakt med borettslaget for nærmere detaljer om tilkoblede tjenester og hastighet.

### Parkering

Ringkollen Borettslag tilbyr beboerne flere parkeringsmuligheter:

Garasjeplasser: Borettslaget har nylig oppført nye garasjerekker. Fra 1. oktober 2024 ble det tillatt å parkere på det nyasfalterte området med fire plasser, samt inne i de fire rekkene med nye garasjer nedover bakken mot Ringkollen 24. Hver garasje vil bli nummerert i samsvar med G-nummeret på leilighetens nøkkel.

KOLLEN BRL

Nye gjesteparkeringsområder i Ringkollen Borettslag(melding om ankomsttid via app)

Ringkollen Borettslag har nylig oppgradert gjesteparkeringsfasilitetene for å gi bedre tilgjengelighet og økt komfort for både beboere og besøkende. Ombyggingen av gjesteparkeringsområdet ble fullført i oktober 2024, og inkluderer følgende forbedringer:

Nye plasser: Det er nå tilgjengelige oppmerkede gjesteparkeringsplasser som gir bedre oversikt og enklere parkering.

Forbedret innkjøring: Innkjøringen til borettslaget er tilrettelagt med tydelig skilting og enkel tilgang. Asfaltert dekke: Området har fått ny asfalt, som bidrar til en mer praktisk og estetisk parkeringsløsning. Gjesteparkeringen er tilgjengelig for besøkende til leilighetene i borettslaget, og oppfordringen er å følge borettslagets retningslinjer for bruk. For ytterligere detaljer om plassering og bruk, ta kontakt med styret i borettslaget.

For ytterligere informasjon eller spørsmål om parkering, vennligst kontakt borettslagets styre på e-post: [styret@ringkollen.no](mailto:styret@ringkollen.no).

**Forsikringsselskap**  
Protector Forsikring ASA

**Polisenummer**  
1980939

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

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har flere oppvarmingsmuligheter og en

praktisk vinterhage som gir ekstra bruksområder:

**Varmepumpe:**  
En energieffektiv varmpumpe er installert som hovedkilde for oppvarming. Garantien er utløpt.

**Panelovner:**  
To panelovner gir ekstra varme, plassert på kjøkkenet og i tilknytning til oppholdsrom for å sikre god varmedistribusjon.  
**Vinterhage:**

Den vestvendte balkongen er omgjort til en vinterhage, noe som gir en lun og behagelig uteplass året rundt. Med mulighet for å lukke igjen vinduene, skjermer den godt mot vær og vind, samtidig som den kan nytes selv på kalde dager. Vinterhagen bidrar også til å holde temperaturen stabil i tilstøtende rom. Disse løsningene gir fleksibilitet og komfort, samtidig som vinterhagen utvider leilighetens bruksområde gjennom hele året.

**Info strømforbruk**  
Leilighetens strømforbruk vil naturligvis variere avhengig av bruksmønster og oppvarmingsbehov. Med varmpumpe og panelovner som hovedkilder for oppvarming, er det mulig å holde forbruket relativt lavt.

**Estimert årlig forbruk:**  
For en typisk leilighet med tilsvarende størrelse og oppvarmingsløsninger i området, kan strømforbruket ligge på ca. 10 000–12 000 kWh per år. Dette inkluderer oppvarming, varmtvann og daglig bruk av elektriske apparater.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**  
Oransje

**Borettslaget/Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**  
Kr 1 800 000

**Info kommunale avgifter**  
Inkludert i husleien.

**Formuesverdi primær**  
Kr 371 344

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 1 411 106

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Info formuesverdi**  
Formuesverdien gir en indikasjon på boligens skattemessige verdi, som er relevant for beregning av formuesskatt. For oppdatert verdi og eventuell justering for 2024, anbefales det å kontakte Skatteetaten.

**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**

Drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, bredbåndstjenester (Sandefjord Bredbånd).

Hva inngår i drift og vedlikehold:

**Bygningsvedlikehold:**  
Regelmessig vedlikehold av bygninger, inkludert fasader, tak og fellesområder. Spesifikke prosjekter som fasaderehabilitering og utskifting av balkonger. Felles installasjoner:

Drift og vedlikehold av felles rør- og avløpssystemer (inkludert rørfornyning utført mellom 2020–2022). Vedlikehold av ventilasjonssystemer, elektriske anlegg, og felles tekniske installasjoner.

**Utvendige arealer:**  
Vedlikehold av grøntområder, snømåking, strøing og kostnader tilknyttet felles utearealer. Oppgradering og vedlikehold av parkeringsområder og garasjer. Felles tjenester:

**Forsikring:**  
Bygningsforsikring for hele borettslaget (individuell innboforsikring må dekkes av den enkelte).

**Avsetning til fremtidig vedlikehold:**  
Sparetiltak for planlagte større prosjekter som sikrer at borettslaget kan dekke fremtidige vedlikeholdsbehov. For mer nøyaktige detaljer om hvilke spesifikke

utgifter som ligger i drift og vedlikehold, anbefales det å sjekke årsregnskapet eller kontakte borettslagets styre. Dette sikrer full oversikt over hva felleskostnadene dekker.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6589

#### Andel Fellesgjeld

Kr 343 284

#### Fellesgjeld pr. dato

20.11.2024

#### Kommentar fellesgjeld

Inkluderer lån med nedbetaling frem til 2054, fordelt på flere lån med flytende rente. Total andel av fellesgjeld: NOK 343 284.

#### Spesifikasjon av lån:

Husbanklån (Lånenummer: 11488994 10):

Rentesats: 4,70 % (flytende rente).

Gjenstående terminer: 19.

Forventet nedbetaling: Innen 31.12.2033.

Husbanklån (Lånenummer: 11488994 20):

Rentesats: 4,70 % (flytende rente).

Gjenstående terminer: 21.

Forventet nedbetaling: Innen 31.12.2034.

Handelsbanken-lån (Lånenummer: 94887206125 og 94887206133):

Rentesats: 5,55 % (flytende rente).

Gjenstående terminer: 56 og 119 (avhengig av lånet).

Forventet nedbetaling: Innen 2054.

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Kollen Borettslag

### Organisasjonsnummer

854318802

### Andelsnummer

17

### Om borettslaget

Kollen borettslag org nr 854 318 802 er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Kollen 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.

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

### Forkjøpsrett

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

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.

### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

### Dyrehold

Dyrehold må søkes styret.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 103 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 17 i Kollen Borettslag med orgnr. 854318802

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/115/103:

03.12.1976 - Dokumentnr: 8443 - Erklæring/avtale  
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET  
GRUNN TIL KOMMUNALT  
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

03.12.1976 - Dokumentnr: 8443 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER  
M.V

07.02.1979 - Dokumentnr: 1091 - Erklæring/avtale  
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET  
GRUNN TIL KOMMUNALT  
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK  
Overført fra: Knr:0706 Gnr:115 Bnr:128

07.02.1979 - Dokumentnr: 1091 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER  
M.V  
Overført fra: Knr:0706 Gnr:115 Bnr:128

18.02.1985 - Dokumentnr: 1294 - Elektriske  
kraftlinjer

21.11.2014 - Dokumentnr: 1021787 - Best. om vann/  
kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune  
Org.nr: 916 882 807  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser

21.11.2014 - Dokumentnr: 1021787 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Med flere bestemmelser

17.02.1976 - Dokumentnr: 1033 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3907 Gnr:115 Bnr:1

16.11.2001 - Dokumentnr: 8287 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0706 Gnr:114 Bnr:133  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0706 Gnr:115 Bnr:105  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0706 Gnr:115 Bnr:128

01.01.2020 - Dokumentnr: 1400280 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0710 Gnr:115 Bnr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 397307 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3804 Gnr:115 Bnr:103

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på nybygg - 191 blokk leiligheter datert 4/1-1980.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner:  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 21.09.2023  
Delarealer: Delareal 16 326 m  
KPHensynsonenavn: H370  
KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)  
Delareal: 15 780 m  
KPAngitt: Hensyn friluftsliv  
KPHensynsonenavn: H530  
Delareal: 52 m  
KPHensynsonenavn: H390  
KPFareAnnen: fare  
Delareal: 117 m  
Arealbruk: O?entlig eller privat tjenesteyting,Nåværende  
Områdenavn: BOP  
Delareal: 155 m  
Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn: BFR  
Delareal: 33 056 m  
KPHensynsonenavn: H310  
KPFare: Ras- og skredfare  
Delareal: 52 385 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse ,Nåværende  
Områdenavn: B  
Delareal2: 140 m  
Arealbruk: Blå/grønnstruktur, Nåværende  
Områdenavn: G

Reguleringsplaner:  
Navn: Varden del 1-2-3-4

Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 26.08.1976  
Delarealer: Delareal4 924 m  
Formål: Høyspenningsanlegg  
Delareal: 482 m  
Formål: Park  
Delareal: 43 075 m  
Formål: Boliger  
Felt navn: DEL 2  
Delareal: 15 m  
Formål: O?entlig bygg - undervisning  
Delareal: 5 672 m  
Formål: IFelles parkeringsplass  
Delareal: 149 m  
Formål: Kjørevei  
Delareal: 3 565 m  
Formål: Felles gangareal  
Delareal: 694 m  
Formål: O?entlig friområde  
Delareal: 485 m  
Formål: Gang-/sykkelvei  
Navn: Varden  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 01.08.1974  
Delarealer: Delareal439 m  
Formål: Friluftsområde

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 (Prisantydning)

343 284 (Andel av fellesgjeld)

2 143 284 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 122 (Omkostninger totalt)

16 322 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 152 406 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 159 606 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 162 406 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 122

**Betalingsbetingelser**

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 380 Fotograf/Finn  
1 900 Gebyr for betalingsutsettelse  
3 900 Kommunale opplysninger  
21 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
10 000 Rabatt. Bankkunde rabatt  
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
16 000 Tilretteleggingsgebyr og systemkostnader  
1 500 Visninger/overtagelse per stk.(betaler maks for 2 visninger, resten gratis)  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
6 215 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 124 380

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

#### Oppdragsansvarlig

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






Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,

Rådhusgata 17  
3211 Sandefjord  
Tlf: 334 38 360

#### Salgsoppgavedato

24.12.2024

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ringkollen 13 D, 3227 SANDEFJORD
-  SANDEFJORD kommune
-  gnr. 115, bnr. 103
-  Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 12.12.2024

Oppdragsnr.: 20641-1556

Referansenummer: EI5754

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Borettslagsleilighet bygget i 1978 beliggende på Ringkollen utenfor Sandefjord sentrum.

Til leiligheten er det garasje under oppføring i felles garasjeanlegg, samt utebod i bodanlegg.

Leiligheten har i siden byggeår gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg av betong og noe bindingsverk. Utvendig kledd med plater og noe trekledning.

Leiligheten har malte vinduer med to-lags glass.

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 12 m<sup>2</sup> innglasset balkong med tilkomst fra stue. Balkongen er innvendig kledd med plater og klikkvinyll på gulv. Innglasset balkong har vinduer med enkle lags glass.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

Leilighetens innvendige overflater består av:  
Gulv: Laminat  
Vegg: Malte flater  
Tak: Malte flater

Leilighetens etasjeskiller er antagelig bygget i betong.

Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmåling er ikke relevant.

Leilighetens innvendige dører er av type malte fyllingdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert WC, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventil i vegg og noe luftespalte i dørterskel.

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

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er mekanisk ventilator over platetopp

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufterventiler i vinduskarm.

I leiligheten er det en eldre luft til luft varmepumpe.

I leiligheten er det antakelig en 120 L VV bereder. VV bereder opplyses plassert under kjøkkeninnredning.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med skrusikringer plassert i fellesgang.

Det er manglende røykvarsler på befaringsdag.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

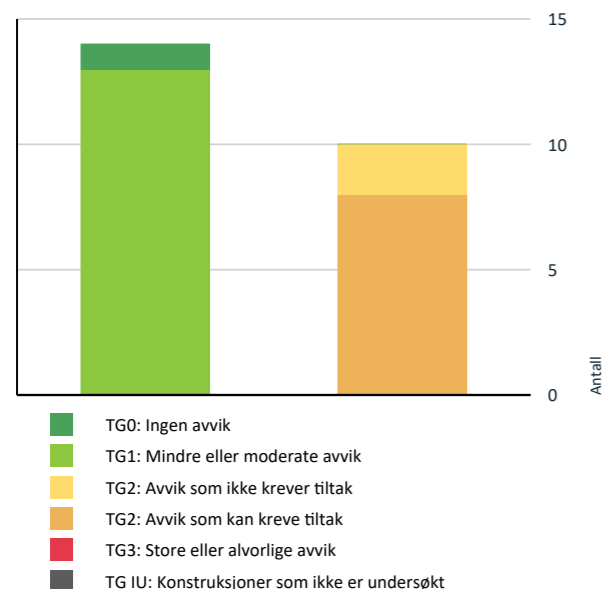
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje i rekke under oppføring på befaringsdag.

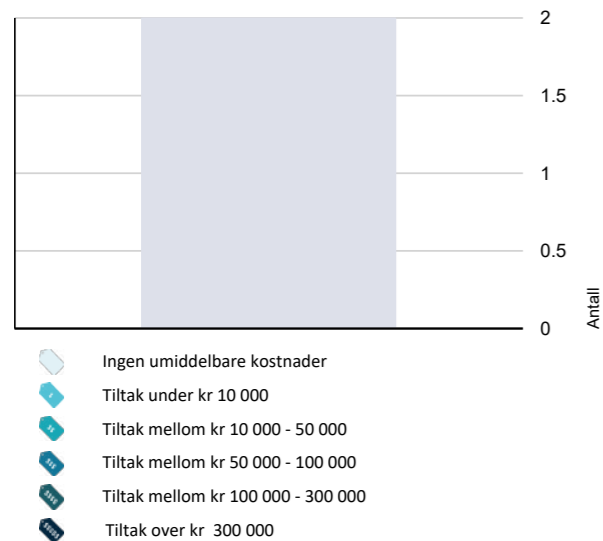
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun innvendig leilighet og de bygningsdeler som direkte berører leiligheten. Øvrige bygningsdeler faller inn under borettslagets ansvar.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

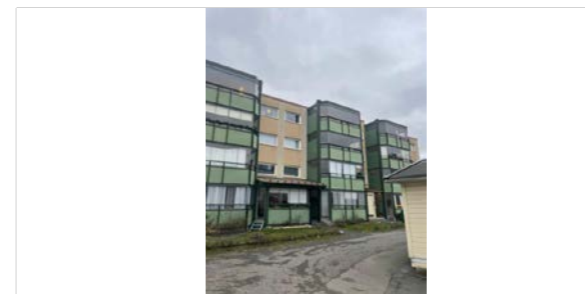
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
1978

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Leiligheten ligger i et bygg av betong og noe bindingsverk. Utvendig kledd med plater og noe trekledning.

#### TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte vinduer med to-lags glass. Vinduer i stue fra 2002. Noe nyere vinduer på kjøkken og soverom.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Vinduer utestue

Innglasset balkong har vinduer med enkle lags glass.

#### TG 1 Dører

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt. Terrassedør fra 2002. Inngangsdør har ukjent årstall.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 12 m2 innglasset balkong med tilkomst fra stue. Balkongen er innvendig kledd med plater og klikkvinyl på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Klikkvinyl ligger noe ujevnt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat  
Vegg: Malte flater  
Tak: Malte flater

Det var noe uferdige oppussingsarbeider på innvendige overflater på befaringdagen.

Disse opplyses å ferdigstilles før salg.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

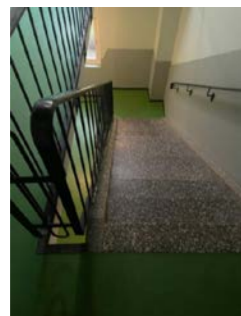
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 1 Innvendige trapper

Som tilkomst til leiligheten er det en felles innvendig trapp.

## Tilstandsrapport



Felles trappegang

### TG 1 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type malte fyllingdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert WC, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventil i vegg og noe luftespalte i dørterskel.

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

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er påvist ufagmessige fuger og manglende taklister.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser. Bemerket forhold med bom i flis bør følges med på.



Eksempel på ufagmessige fuger

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvskinne til dusjnise hindrer lekkasjevann utenfor dusjnise å renne fritt til sluk.

Badets hovedgulv har begrenset fall til sluk i hht. dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket fordi det er god oppkant ved dørterskel. Det bør etableres avrenning til sluk fra hele gulvet.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

## Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Badet har lufterventil på vegg og noe luftespalte i dørterskel

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Enkel ventil

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber

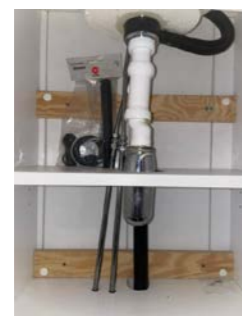
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

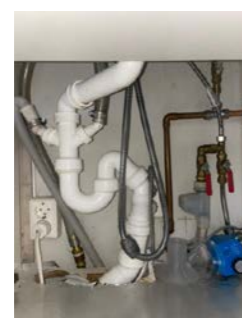
## Tilstandsrapport



Rør i baderomsinnredning



Rør ved vaskemaskin på bad



Rør under kjøkkenvask

### TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

#### Vurdering av avvik:

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

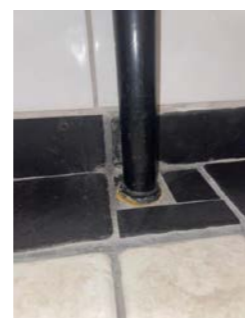
Ut i fra alder kan det ikke utelukkes at det i fremtiden vil være behov for utskiftninger knyttet til boligens røropplegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Rør ved vaskemaskin



Rør under baderomsinnredning

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med lufterventiler i vinduskarm.

### TG 2 Varmesentral

I leiligheten er det en eldre luft til luft varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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



Eldre varmepumpe

## Tilstandsrapport

### TG 1 Varmtvannstank

I leiligheten er det antakelig en 120 L VV bereder. VV bereder opplyses plassert under kjøkkeninnredning. Berederen er skiftet i 2017

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsppgaver

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer plassert i fellesgang.

Oppvarming.  
Varmepumpe.

- 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.  
**1978 Elektrisk anlegg er fra byggeår**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**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?  
**Ukjent**
- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### 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?  
**Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.**

#### Generell kommentar

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



Sikringsskap

### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten mangler røykvarsler på befaringsdag.

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Enkel utvendig bod i bygg med flere boder.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2024

#### Kommentar

Pågående bygningsarbeider på befaringsdagen.

#### Standard

Garasje i rekke under oppføring. Annen garasje i borettslaget ble målt. Kan forekomme avvik. Det er usikkert om garasjeporter vil bli montert. Garasjen er ikke vurdert ytterligere.

#### Vedlikehold



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

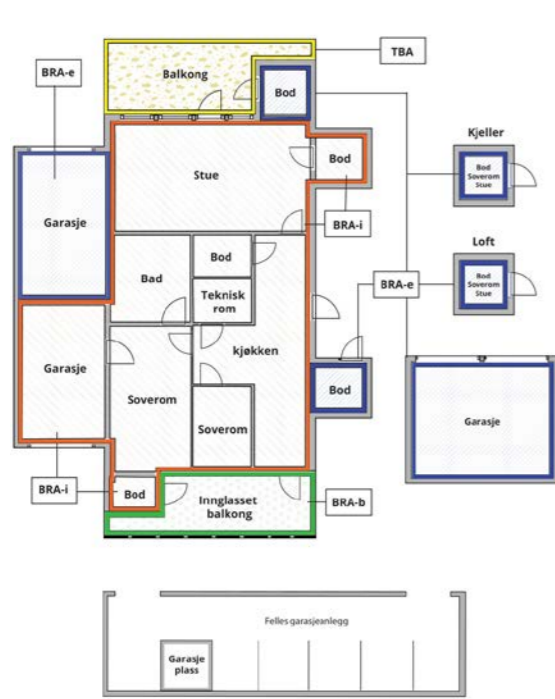
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 49                            | 2                           | 12                         | 63  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>49</b>                     | <b>2</b>                    | <b>12</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>63</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Soverom , Kjøkken , Gang , Bad , Stue | Bod                         |                            |

### Kommentar

Arealer:

Stue: 18,5 m<sup>2</sup>  
Vindfang: 3,6 m<sup>2</sup>  
Gang: 4,3 m<sup>2</sup>  
Bad: 3,5 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 7,7 m<sup>2</sup>  
Soverom: 10,2

Innglasset balkong 11,8 m<sup>2</sup>  
Innvendig bod: 1,8 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Deler av leiligheten er overflateoppusset.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |
| Etasje         |                               | 2                           |                            | 2   |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>2</b>                    |                            |     |
| <b>SUM BRA</b> | <b>2</b>                      |                             |                            |     |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

#### Kommentar

Utebod: 2 m2

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Garasje

##### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |

#### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                            |

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. Garasjen var på befaringstidspunkt ikke ferdigstilt. Det ble derfor oppmålt en annen garasje på eiendommen. Avvik fra arealmålingen kan dermed forekomme.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasje i rekke under oppføring på befaringdag.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Under oppføring på befaringdag.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 49         | 2          |
| Bod                           | 0          | 2          |
| Garasje                       | 0          | 17         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 05.12.2024 | Thorbjørn Andersen | Takstingeniør |
|            | Lars Trygve Bjune  |               |
|            | Kari Forthun       | Kunde         |

#### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 3907 SANDEFJORD | 115  | 103  |      | 0    | 54796.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

##### Adresse

Ringkollen 13 D

##### Hjemmelshaver

Kollen Borettslag

## Andelsobjekt

|   |                             |                  |                         |  |
|---|-----------------------------|------------------|-------------------------|--|
| <b>Boligselskap</b><br>/KOLLEN BORETTSLAG | <b>Org.nr.</b><br>854318802 | <b>Leil. nr.</b> | <b>Forretningsfører</b> | <b>Eier av adkomstdokumenter</b><br>Forthun Kari |
|---|-----------------------------|------------------|-------------------------|--|

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

17

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med lavblokker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har variert terreng.

## Siste hjemmelovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 0               | 1976      |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 04.12.2024 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale opplysninger |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/E15754>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |             |
|---|-------------|
| Meglerfirma   |             |
| Aktiv EM Sandefjord og Andebu                                       |             |
| Oppdragsnr.   |             |
| 1311240094  |             |
| Selger 1 navn   |             |
| Kari Forthun  |             |
| Gateadresse   |             |
| Ringkollen 13D  |             |
| Poststed  | Postnr      |
| SANDEFJORD  | 3227        |
| Er det dødsbo?  |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |             |
| Avdødes navn  |             |
|   |             |
| Er det salg ved fullmakt?   |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |             |
| Hjemmelshavers navn   |             |
|   |             |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |
| Når kjøpte du boligen?  |             |
| År  | 2023        |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |             |
| Antall år   | 1           |
| Antall måneder  | 8           |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |             |
| Forsikringselskap   | Fremtind    |
| Polise/avtalenr.  | 7623679 / 1 |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KF

Document reference: 1311240094

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Kari Forthun   | 4d39d5bb555b857ec068ce<br>d8ba7be1331f3983a2 | 04.12.2024<br>10:55:45 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1311240094

Document reference: 1311240094

- 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>

# Nabolagsprofil

Ringkollen 13D - Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Ringkollen<br>Linje 172                | 3 min  | 0.2 km |
| Sandefjord stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 8 min  | 4 km   |
| Sandefjord lufthavn Torp               | 19 min |        |

## Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Ormestad skole (1-7 kl.)<br>132 elever, 8 klasser        | 8 min  | 0.6 km |
| Framnes skole (1-7 kl.)<br>217 elever, 15 klasser        | 7 min  | 2.9 km |
| Varden ungdomsskole (8-10 kl.)<br>329 elever, 21 klasser | 12 min | 0.9 km |
| Skagerak International School<br>170 elever, 9 klasser   | 6 min  | 3.3 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever             | 12 min | 5.5 km |

«Stille, rolig, koselige naboer, perfekt for småbarn :)»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

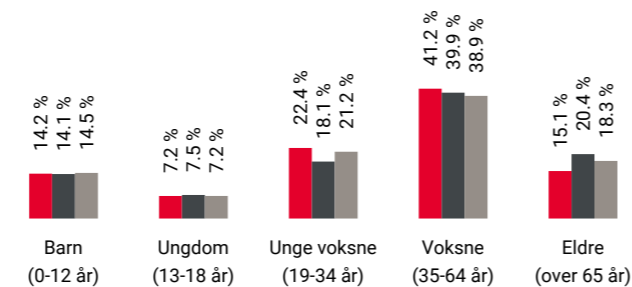
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Ringkollen/Varden | 1 202     | 646           |
| Sandefjord        | 47 777    | 22 490        |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Ormestad barnehage (3-5 år)<br>36 barn                | 8 min  | 0.6 km |
| Ringkollen barnehage (1-5 år)<br>39 barn              | 12 min | 0.9 km |
| Gapahuken Natur- og friluftsbarnhage (...)<br>28 barn | 19 min | 1.5 km |

## Dagligvare

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Coop Extra Kamfjordjordet   | 26 min |        |
| Meny Indre Havn<br>PostNord | 5 min  | 2.2 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



## Støynivået

Lite støynivå 89/100



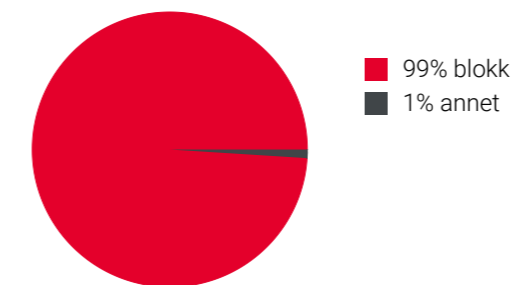
## Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

## Sport

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Varden balløkke og akebakke<br>Ballspill | 4 min | 0.3 km |
| Ormestad Skole<br>Ballspill              | 8 min | 0.6 km |
| EVO Sandefjord Øst                       | 5 min |        |
| Fresh Fitness Sandefjord                 | 5 min |        |

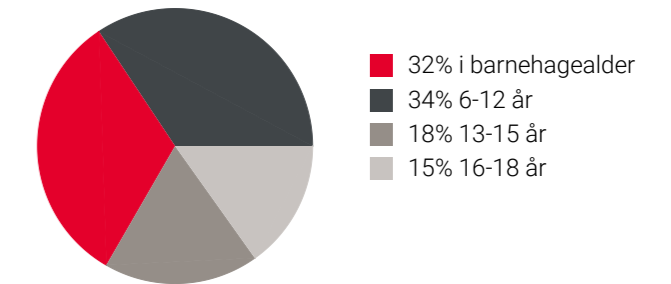
## Boligmasse



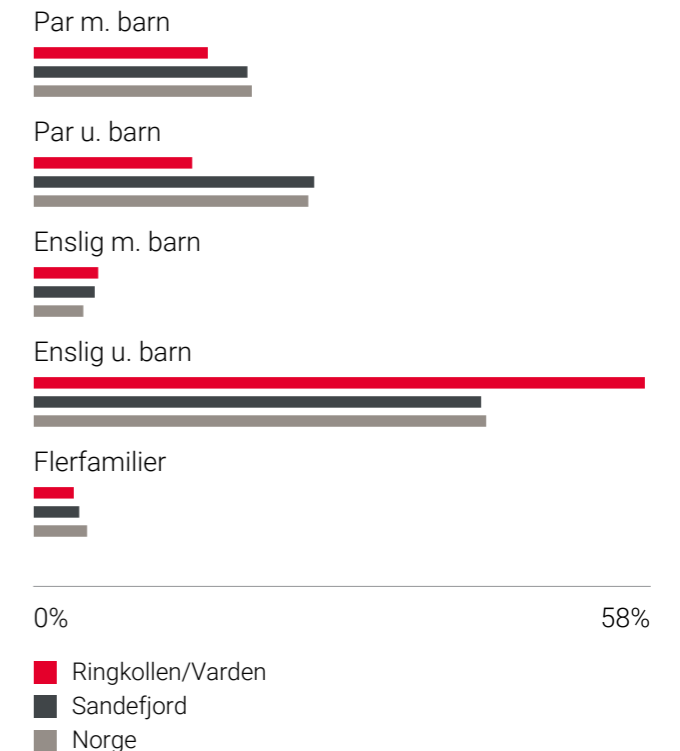
## Varer/Tjenester

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Hvaltorvet Kjøpesenter | 7 min |
| Apotek 1 Indre Havn    | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

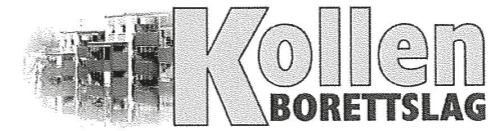
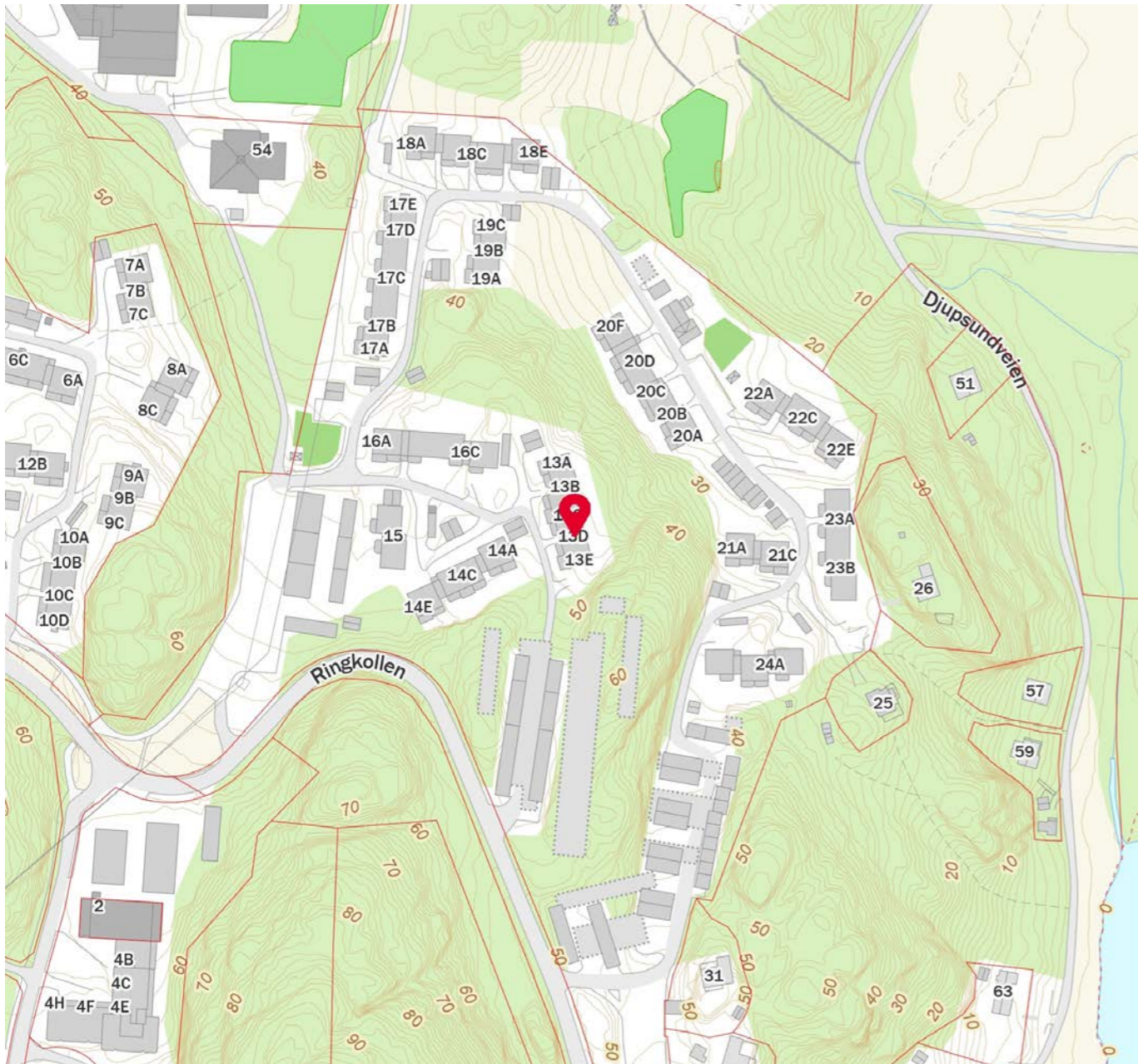


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 23% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 19% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



## Ordensregler til Kollen Borettslag.

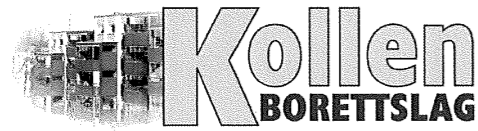
1. Det er i alles interesse at det til en hver tid hersker ro, orden og renslighet innenfor lagets eiendom.
  - Etter kl. 23.00 skal det være absolutt stille i blokka og ute på gårdsplassen.
  - Mellom kl. 1700 - 1900 samt etter kl 2200 er det ikke tillatt med unødvendig støy.
  - Snekring, murboring og lignende skal forekomme mellom kl 0800 og 19.00 på hverdager. Dager før helligdager (lørdager) kan dette utføres mellom kl 08.00 og 17.00
  - Søn - og helligdager skal det være ro i blokkene.
2. Opphold og lek i trappeoppgangene er forbudt. Andelseiere er personlig erstatningspliktige for ødeleggelse på lagets eiendom, både inne og utendørs.
3. Det er tillatt å parkere inntil 20 minutter på området for av - og pålesing. All unødvendig kjøring og parkering på området er forbudt. Området er kontrollert av et parkeringselskap, som har rett til å ilegge kontrollavgift ved feilparkering på handicaplasser (uansett hvor kort tid man har stått der). Styret eller vaktmester kan gi dispensasjon ved behov. Offentlig handicapbevis gir automatisk parkeringstillatelse, dersom man ikke står parkert til hinder for utrykningskjøretøy eller snøbrøyting.
4. Det er tillatt å oppbevare barnevogner i oppgangen. Det må påses at vognene ikke er til hinder på noen måte. De som oppbevarer barnevogn i oppgangen plikter å holde området rent.
5. Oppgangene skal vaskes en gang i uka. Oppgangene kan selv bli enige om hvordan dette gjøres eller at hver beboer må vaske utenfor sin egen dør, samt trappen ned til naboen.
6. All tørking og ristinga fra vindu, og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Ved vask av balkong, må man bruke minst mulig vann.
7. Røyking i trappeoppgangen er forbudt ifølge røykeloven og brannforskrifter.
8. De som har garasje, plikter å holde garasjeporten lukket til en hver tid.
9. Dyrehold må det søkes styret om, søknadsskjema kan hentes hos styret eller Sandefjord boligbyggerlag. Dyreeiere forplikter seg til å følge regler for dyrehold (båndtvang).

Kollen Borettslag  
Ringkollen 18D  
3227 Sandefjord

[styret@kollen-brl.no](mailto:styret@kollen-brl.no)  
[www.kollen-brl.no](http://www.kollen-brl.no)

Leder: Leif Tore Markman  
Nestleder: Håvard Hunnestuen  
Sekretær: Marita Lipski





10. Hovedinngangsdør til hver oppgang skal alltid være låst. Det må aldri settes noe mellom døra og karmen for å holde døra oppe. Dette vil raskt medføre at døra blir skjev, med påfølgende problemer med lås og callinganlegg.
11. Parabolantenner er **kun** tillatt inne på verandaene. Eventuelle andre synlige utvendige arrangementer bestemmes av styret.
12. Grilling er bare tillatt med gass og elektrisk grill. Gjelder også de med hageflekk.
13. Bruk av raketter og annet fyrverkeri er kun tillatt **nyttårsaften** mellom kl. 22.00 og 00.30, og da bare på steder som er godkjente av styret. I praksis vil dette si på sletta nedenfor hoppbakken, nedenfor vaktmestergarasjen, og på ungdomskolens håndballbane.
14. Ballspill er ikke tillatt utenfor blokkene.
15. Sjøppel må sorteres etter de bestemmelsene Sandefjord kommune til enhver tid innfører. Sjøppel blir da sortert i **rest (plast), mat og papir/ papp**. Elektriske gjenstander må leveres til butikker eller på Kastet miljøstasjon. Andre møbler, treplanker og tepper, tapet og lignende skal ikke i våre søppelboder men på Kastet miljøstasjon.

Dersom det oppdages brudd på reglene meldes dette **skriftlig** til styret.

Feil ved tekniske installasjoner meldes til vaktmester. Varmtvannsbredere og klosett erstattes av borettslaget, dersom skalden ikke skylder uaktsomhet. Denne regelen gjelder fram til at alle har fått skiftet en gang, men etter dette er det de nye borettslagslovene som gjelder. Ta derfor øyeblikkelig kontakt med vaktmester ved feil eller skader.

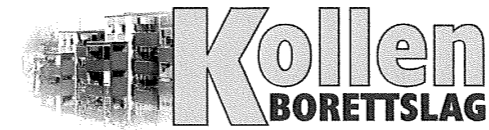
Revidert 2006-04-10

Vaktmester telefon: 99 22 66 69

Kollen Borettslag  
Ringkollen 18D  
3227 Sandefjord

[styret@kollen-brl.no](mailto:styret@kollen-brl.no)  
[www.kollen-brl.no](http://www.kollen-brl.no)

Leder: Leif Tore Markman  
Nestleder: Håvard Hunnestuen  
Sekretær: Marita Lipski



### Huskeliste til nye kjøpere

Som ny kjøper må du ta kontakt med:

- ✓ Canal digital angående internett og kabelpakken vi har med dem.
- ✓ Istad kraft som er vår felles strømlieferandør. Kollen borettslag har i dag en god avtale med Istad kraft, og man betaler bare en liten del av nettleien da denne deles på antall boenheter i blokken.
- ✓ Vaktmester må kontaktes for navn på ringeklokke, og parkeringstillatelse ved innflytning.
- ✓ Kontakte sekretær for postkasseskilt.
- ✓ Alle områder i Kollen Borettslag har felles område, og ingenting heter "min hage". Alle kan bruke alt som er på fellesområdene.
- ✓ Kontaktinformasjon:  
Vaktmester 99 22 66 69 man- fre 0800- 1600  
Styreleder 93 05 05 58 man- fre 0800-1600  
Sekretær 93 05 05 58 man- fre 1600-2100
- ✓ Mailadresse til styret i Kollen: [styret@kollen-brl.no](mailto:styret@kollen-brl.no)  
Kollen borettslag har også en hjemmeside: [www.kollen-brl.no](http://www.kollen-brl.no)

Kollen Borettslag  
Ringkollen 24  
3227 Sandefjord

[post@kollen-brl.no](mailto:post@kollen-brl.no)  
[www.kollen-brl.no](http://www.kollen-brl.no)

Leder: Marita Lipski  
Nestleder: Karin Lillehjem  
Sekretær: Jeanette A. Ng

# Vedtekter

For **Kollen** borettslag org nr **854 318 802**.

Tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.5.1976, endret i 2004.  
Sist endret 15.04.2013.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(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) Utgår

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 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. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

**Som en overgangsordning fra den nye loven trer i kraft 1.7.2005 beholdes den gamle ordningen med at borettslaget bekoster utskifting av vannklosett og varmtvannsbereeder, såfremt skaden ikke skyldes uaktsomhet, fram til alle har byttet. De som har fått nytt siden 1997 kommer ikke inn under denne overgangsordningen.**

**Styrets begrunnelse for forslaget er at mange større vannskader kan unngås ved at slikt utstyr blir skiftet straks skaden oppstår. Vi har oversikt over alle som har fått nytt vannklosett og/eller ny varmtvannsbereeder siden 1997, og det er enkelt å følge opp denne oversikt.**

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. **Andelseier plikter å sette seg inn i bruken av felles ventilasjonsanlegg. Feil bruk av ventilasjonsanlegg, slik som for eksempel å stenge luftespalter i vinduene, medfører at andelseier plikter å sette seg inn i bruken av felles ventilasjonsanlegg. seier selv må bekoste utbedring av muggskader i boligen. Jfr,paragraf 5-12 i ny lov om borettslag.)**

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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, strøm, varmepumpeforbruk 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 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(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 framtrædende 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 besluttes 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Protokoll

fra ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag torsdag 26.10.2023 kl. 18:00 – Varden Ungdomsskole Aulaen.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak: Johnny Gadland**

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak: Kathe Kittelsen**

#### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak: Kari Leifsdatter Granmo**

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: **89**  
Antall fremlagte fullmakter: **9**  
Totalt: **98**

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak: Godkjent**

#### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak: Godkjent**

## Saker til behandling:

### 1. Godkjenne nødvendig fortsettelse av Garasje-prosjektet, samt låneopptak opp til 50 millioner NOK – mot sikkerhet i borettslagets eiendom.

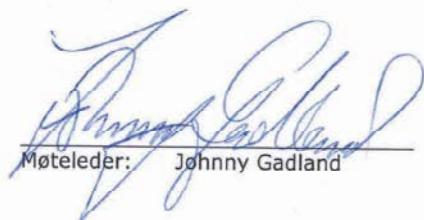
**Vedtak: Prosjekt godkjent med 71 for og 27 mot.**

## 2. Godkjenne styrets forslag om fjerning og montering av nye varmpumper.

**Styrets forslag:** Varmepumpe / fellesanlegg som viser seg å være teknisk umulig eller ulønnsomt å reparere, fjernes for borettslagets regning. Nye personlige varmpumpeanlegg kan monteres for beboers regning dersom beboer ønsker det. Plassering av ute-enhet må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av styret.

Fellesutgifter reduseres etter utfasing av fellesanlegg, basert på et fast gjennomsnittsförbruk per boenhet og størrelse.

Vedtakk: Enstemmig Godkjent

  
Møteleder: Johnny Gadland

  
Valgt av forsamlingen: Kari Leifsdatter

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

### Borettslagsandel

#### Bruksenhet

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Ringkollen 13D | H0401    | 115/103 | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

#### Andelseiere

| Navn<br>ID                  | Rolle<br>Andel      | Adresse<br>Poststed               | Status<br>Kategori |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
| FORTHUN KARI<br>230492***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Ringkollen 13D<br>3227 SANDEFJORD | Bosatt             |

#### Vegadresse: Ringkollen 13 D

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                                 |           |                   |
|------------|---------------------------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 3227 SANDEFJORD                 | Kirkesogn | 04090102 Vesterøy |
| Grunnkrets | 1105 Varden 2                   | Tettsted  | 2531 Sandefjord   |
| Valgkrets  | 5 Vesterøy, Østerøy og Helgerød |           |                   |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type   | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|--|------------------|------|
| 8  | 162387790  |     | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Tatt i bruk (TB) |      |

#### 8: Bygning 162387790: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            | Offentlig kloakk   | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 19 |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 31.01.2007 |

#### Etasjer

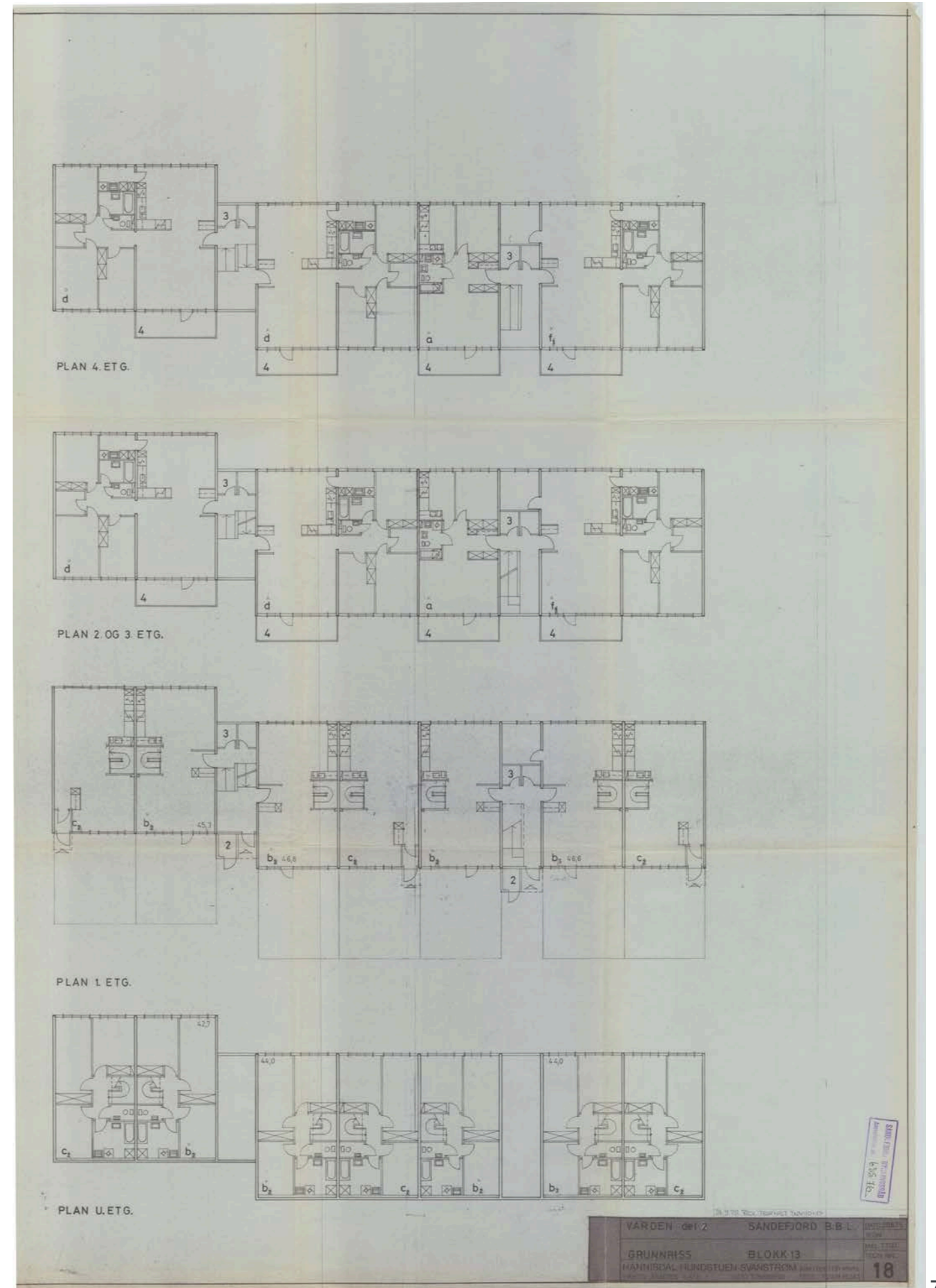
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H04    | 4           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 4           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 4           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 7           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

**Borettslag**

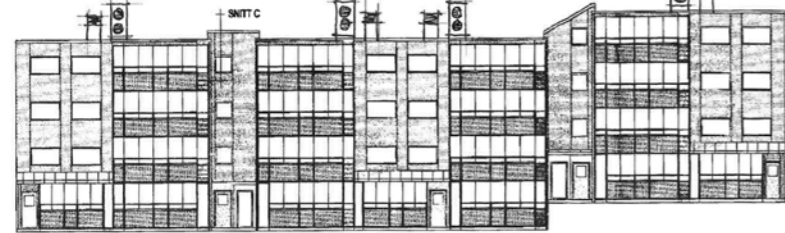
|         |                               |              |           |
|---------|-------------------------------|--------------|-----------|
| Navn    | Kollen Borettslag             | Org.nr       | 854318802 |
| Adresse | Postboks 2740, 7439 TRONDHEIM | Ant. andeler | 45        |

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

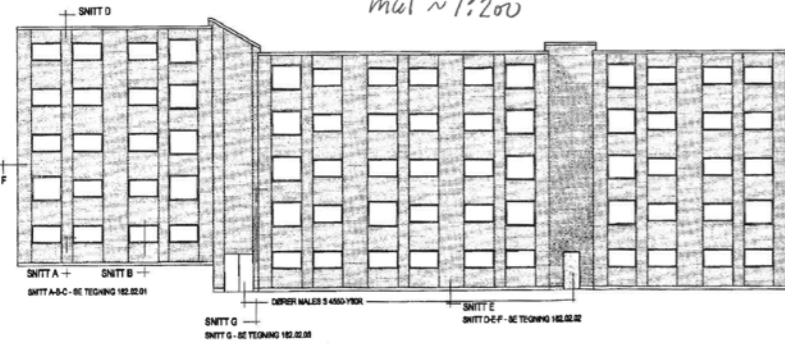
| Type         | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|--------------|------------|----------------|----------------|
| Grunneiendom | 115/103    | 54796.8        |                |



**BLOKK 22 - Nye fasader**  
Verandaside - skjematisk oppriss



Bakside - skjematisk oppriss



DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:  
STEN/NATURE OG COLOUR  
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN  
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKNER!

NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

| FARGER OG BÅTTEKNIKER  |  |
|--|--|
| STEN NATURE BR 18 ROSSO VERONA N. OVERANDER VINDUER          |  |
| STEN NATURE BR 170 CARTESIO N. MELLOM VINDUER                |  |
| STEN COLOUR BR 308 & 309-1981 PÅ VINDUEN                     |  |
| VINDUER I FARGE PÅ 1918 MØRKE ELFENBEN                       |  |
| TYTTERKORNER I FARGE MØRKELOKERT ALU                         |  |
| ØSNINGSÅRBEID COLOUR NACHT FOKUSKUN MOT STEN BR 181918       |  |
| REININGSKORNER I FARGE MØRKELOKERT ALU, SE VINDU             |  |
| VERANDA-ROTEKORNER LAKKERTES I 4001 VIKTIG (SOM STEN BR 308) |  |
| VINDUSÅPNERER I ALU COLOUR 1001 ELFENBEN                     |  |
| DOBBLFALA TAKTRINNE I LYS COLOUR NACHT FOKUSKUN              |  |
| TAKTRINNE VINDUSÅPNER PREGIAT BR 1.1, MØRKE GRÅ              |  |
| MÅLING BALDAKNER OG VERANDAER PÅ BØY KREM Hvitt              |  |

| Navn | Stilling | Sted | Dato |
|------|----------|------|------|
|      |          |      |      |

Prosjekt: **RINGKOLLEN 13 - 24**  
UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Kollektant: **KOLLEN BORETTSLAG**  
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

| Skala | Dato       | Rev. No. | Rev. Dato | Rev. Beskr. |
|-------|------------|----------|-----------|-------------|
| 1:200 | 2002.10.28 | 114-158  |           | Revisjon    |

192.02

**BLOKK 22** 8. FEB. 2003  
**NYE FASADER**

**Birger Bjørnstad arkitektfirma**  
Brentås v 36 - 3229 Sandefjord  
telefon 33 48 93 12 - 480 27 064 - fax 33 48 38 08  
e-post: b.bjorn@bbsurf.no



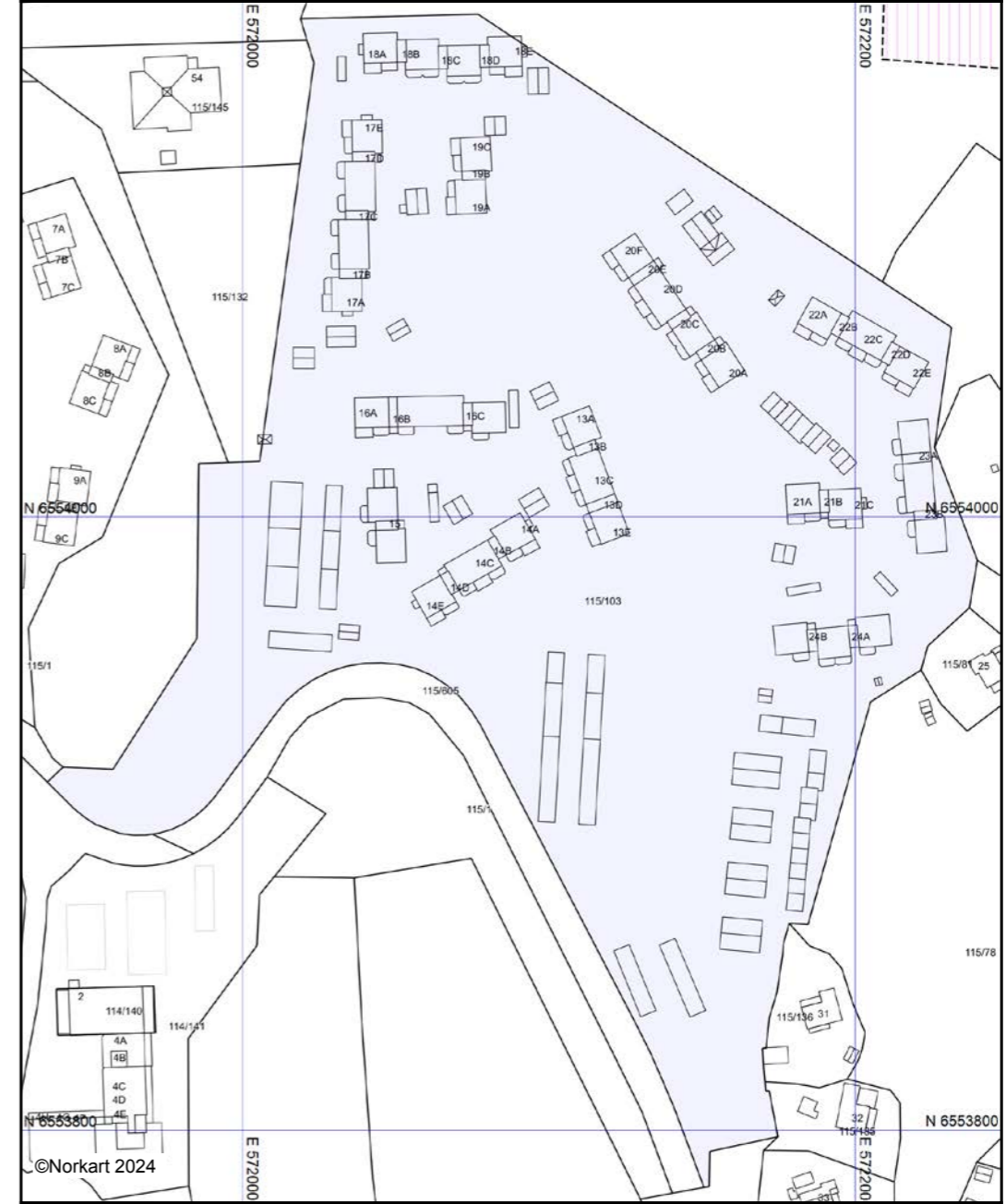
Sandefjord kommune

**Reguleringsplanforslag**

Eiendom: 115/103  
Adresse: Ringkollen 13D  
Utskriftsdato: 20.11.2024  
Målestokk: 1:2000

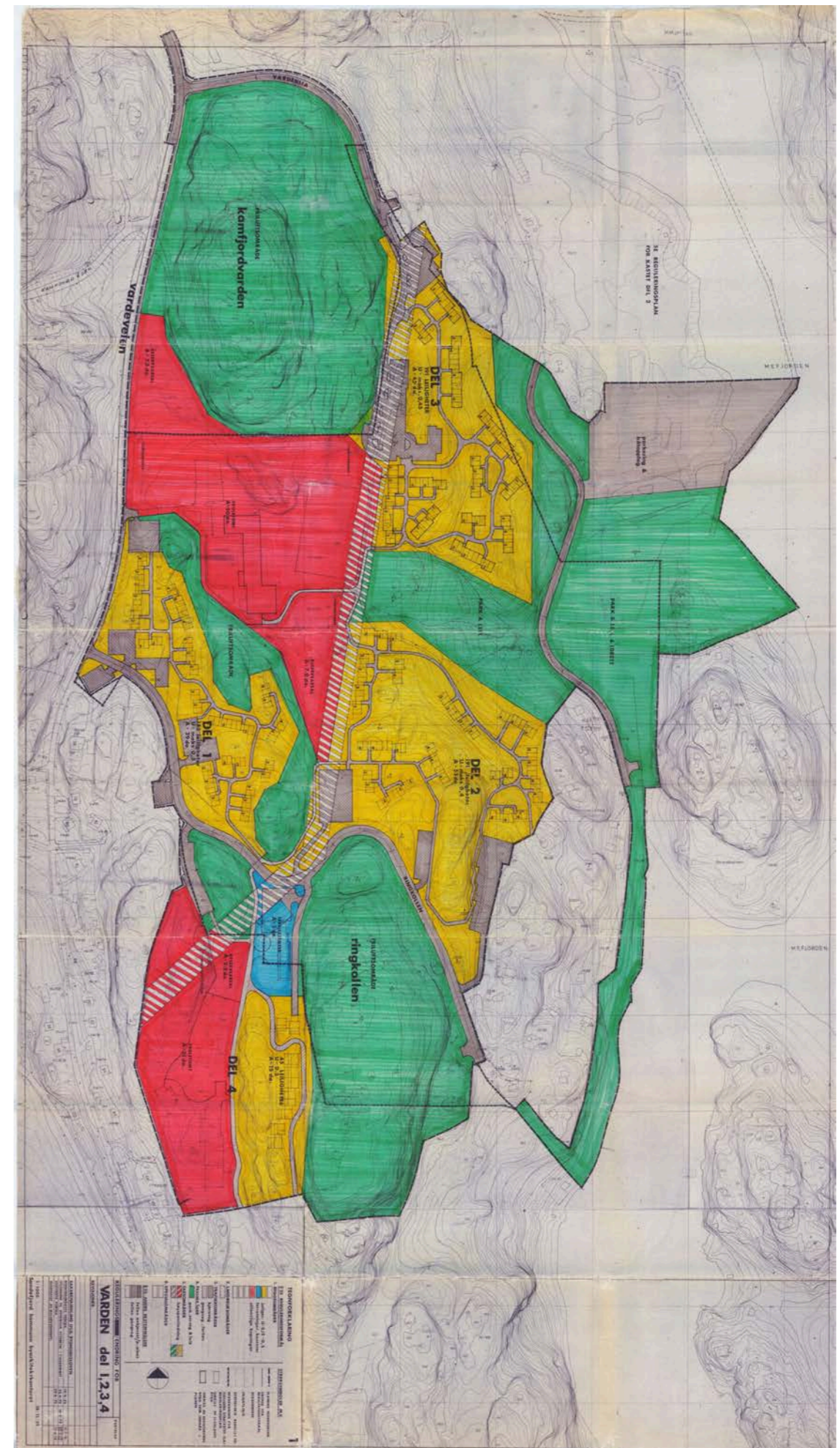
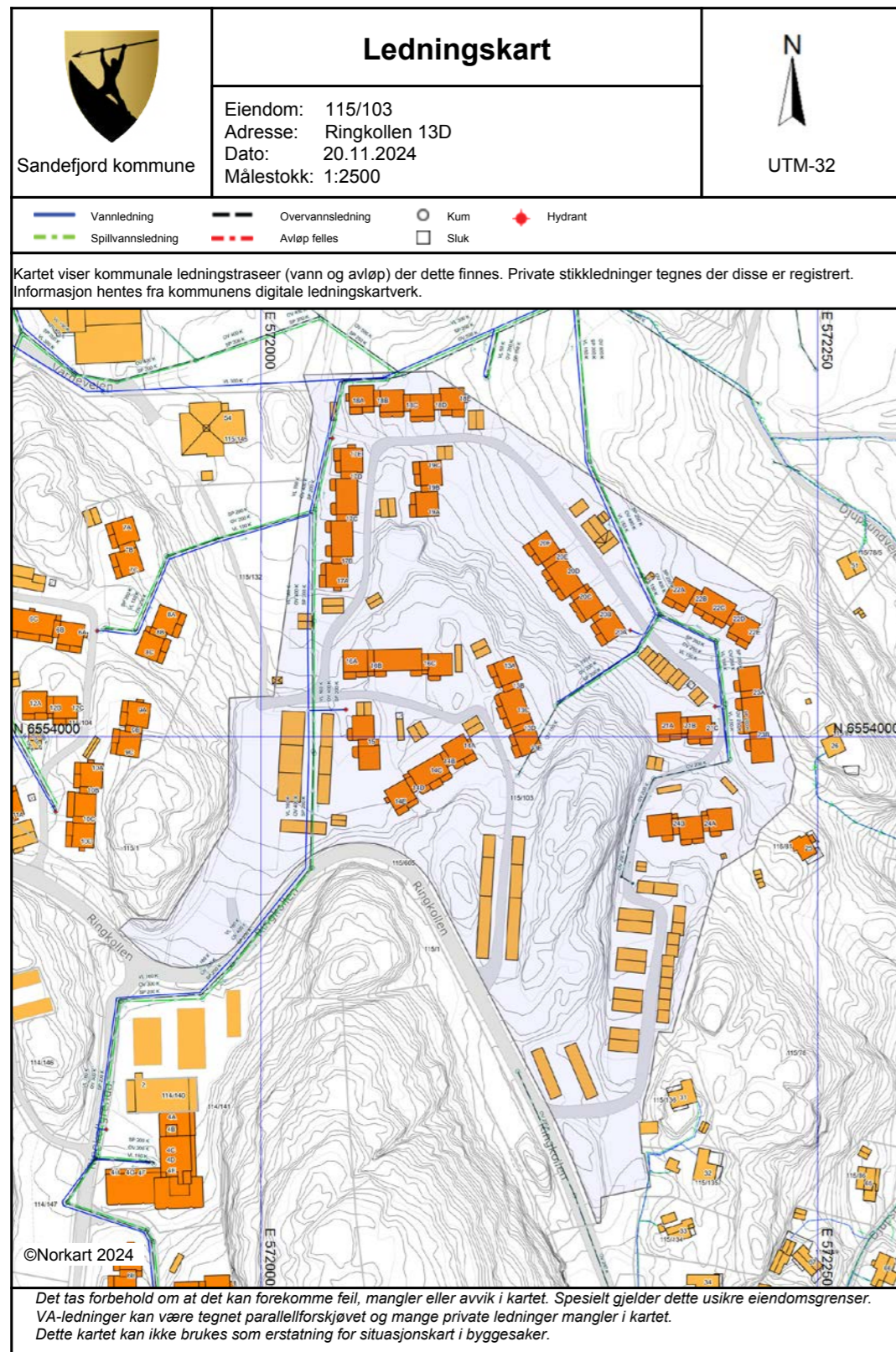


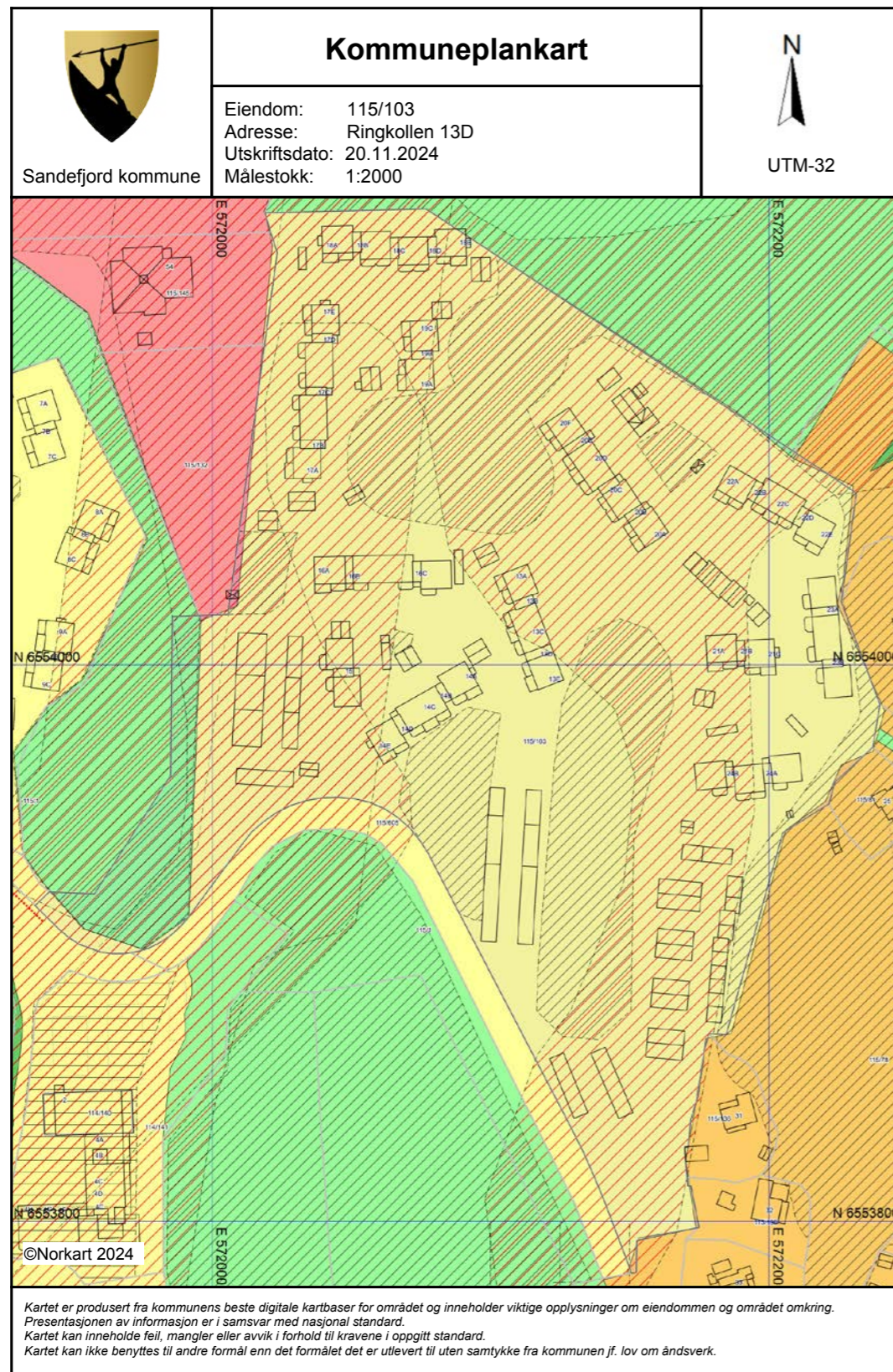
UTM-32



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







## FERDIGATTEST

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

|   |                                      |               |                                     |            |              |
|---|--------------------------------------|---------------|-------------------------------------|------------|--------------|
| Byggeplass (adresse):   | <b>Verden, del 2</b>                 | Metr.nr.:     | G.nr.:                              | B.nr.:     | Parsell nr.: |
| Arbeidets art:  | <b>Nybygg - 191 blokkleiligheter</b> | Byggesak nr.: | <b>115</b>                          | <b>103</b> |              |
| Byggherre:  | <b>Sandefjord Boligbyggelag A/L</b>  | Adresse:      | <b>Storgt. 17, Sandefjord</b>       |            |              |
| Anmelder:   | <b>Ark. Hannisdal og Handstuan</b>   | Adresse:      | <b>Håken Fostes gt. 1, Tønsberg</b> |            |              |
| Ansvarshavende:   | <b>Marmster Helga Euser</b>          | Adresse:      | <b>3700 SKIEN</b>                   |            |              |
| <p>I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet.<br/>Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> |                                      |               |                                     |            |              |

Sandefjord, den **04.01.80** .....


bygningssjef

**Aga Pettersen**

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende

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).

|   |  |  |                  |
|---|--|--|------------------|
|  | <b>Sandefjord kommune</b>  |  |                  |
|   | Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord  |  |                  |
|   | Telefon: 33 41 60 00   |  |                  |
|   | E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a> |  |                  |
|   |  |  | Dato: 26.11.2024 |

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

|          |  |      |            |      |  |      |  |
|----------|--|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>115</b>                             | Bnr: | <b>103</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Ringkollen 13D, 3227 SANDEFJORD</b> |      |            |      |  |      |  |

### Tilkobling til vann og avløp

#### Offentlig vann og avløp

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

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

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

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

### Privat utslipp/avløp

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

### Heftelser vann og avløp

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

### Atkomst til eiendommen:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Ringkollen 13D  
3227 SANDEFJORD

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre