

A photograph of a modern apartment balcony. The balcony features a wooden deck floor and large glass windows that offer a view of a suburban landscape with houses and trees. On the left, there is a grey sofa with patterned cushions and a white throw blanket. A dark wooden coffee table is in front of the sofa, holding a wicker basket and a small potted plant. To the right, there is a black metal side table with a potted plant and a small lantern. The ceiling of the balcony is made of concrete. The overall atmosphere is bright and airy.

aktiv.

Åsane 4. 3 .etg., 3231 SANDEFJORD

**Påkostet lys og innbydende
leilighet med 3 soverom, 2 bad og
stue med store vindusflater.
Parkering til 2 biler**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 975 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 675 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 6 651 350,-
Felleskostn.: Kr 18 092,-
Selger: Erik Himberg
Torill Gjelstad Himberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 109/119 kvm
Tomtstr.: 725.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 482
Gnr. 132, bnr. 483
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1311250024

Påkostet lys og innbydende leilighet med 3 soverom, 2 bad og stue med store vindusflater.

Velkommen til Åsane 4 - stedet der hverdagen smaker som en evig sommerferie! Her har du sjøgløtt fra balkongen og høy standard, pakket inn i lekker design. Tenk deg å stå på ditt eksklusive kjøkken med AEG-hvitevarer og Quooker-kran mens gjestene nyter godstemningen rundt kjøkkenøyen - ja, selv vennene dine som aldri lager mat, får lyst til å prøve her!

De to badene pluss vaskerom. Her har man alt man trenger av bad. Når dagen tar slutt, venter 3 deilige soverom på å gi deg en myk landing. Og skulle du ha glemt melken, er Meny-butikken praktisk talt i tøffelavstand.

I garasjekjelleren finner du parkering til 2 biler (elbil-lader) og en raus bod som sluker både julepynt og skiutstyr. Rett og slett drømmeleiligheten som gir deg god grunn til å trives.

IN-ordning på fellesgjeld.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Plantegning 2D	47
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	73
Info fra forretningsfører med økonomi	78
Boligopplysninger	79
Vedtekter	80
Protokoll	87
Grunnkart	90
Energiattest	91
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 109 m² Stue/kjøkken, Vaskerom/Teknisk rom, Bad, Tre soverom, Bad v/soverom

BRA-e: 10 m² Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA:

Uteområder rundt boligblokken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romoversikt:

Stue/kjøkken: 41 m²

Gang: 13,9 m²

Soverom: 11 m²

Vaskerom: 3,9 m²

Bad: 5,3 m²

Soverom: 11,5 m²

Bad ved soverom: 5 m²

Soverom: 13,4 m²

Til leiligheten medfølger parkering til 2 bilder og to boder(slått sammen til 1) i felles garasjeanlegg.

Boden er på ca. 10 m².

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

725.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Velkommen til Åsane 4 - et hjem som innfrir drømmen om et rolig og komfortabelt liv i naturskjønne omgivelser, med både sjø og sentrum innen rekkevidde. Her bor du på Granholmen, et av Sandefjords mest ettertraktede områder, hvor nærheten til svaberg, sandstrender og båtliv gir en følelse av ferie - året rundt.

Leiligheten ligger i 3. etasje i et moderne og arkitektonisk stilrent bygg, høyt og luftig plassert med flott utsyn over det vakre landskapet. Her får du en lun tilværelse i et område som kombinerer det beste fra by og natur - like velegnet for den som søker ro og nærhet til turstier, som for den som ønsker kort vei til servicetilbud og kulturtilbud i sentrum. Sandefjord sentrum når du på 10 minutter med bil, og med både E18, tog og fergeforbindelse like i nærheten, er det lett å komme seg videre - eller få besøk.

Området rundt Åsane 4 fremstår som veletablert, trygt og solrikt, med en harmonisk blanding av moderne leilighetsbygg og klassiske eneboliger. Her er det plass til fellesskap og privatliv i skjønn forening. Uteområdene er pent opparbeidet med grøntarealer, gangstier og felles sitteplasser som inviterer til hyggelige møter og rolige stunder. Dagligvarebutikk ligger bare et lite steinkast unna, og det samme gjør kyststien, badeplasser og båthavn. På varme sommerdager yrer det av liv ved vannet, mens resten av året gir området ro og rom for å trekke seg tilbake i vakre, naturlige omgivelser.

Dette er et sted som kler alle livsfaser, men kanskje aller best passer for deg som er over 50 - som har kjent tempoet i livet, og nå ønsker å lande et sted med stillhet, lys og rom. Et sted der morgensolen hilser deg ved inngangspartiet, og sjøgløttet mot sør følger deg gjennom ettermiddagen. Et sted for dager med mening, kvelder med ro - og hverdager med det lille ekstra.

Åsane 4 er ikke bare en bolig - det er et sted å høre til.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Leiligheten ligger ved Meny på Granholmen. Bygget rett syd.

Bebyggelsen

I området rundt Åsane 4 finner du hovedsakelig en blanding av ulike boligtyper, men det domineres av eneboliger, rekkehus og moderne leilighetsbygg. Ifølge nabolagsprofilen består boligmassene i nærområdet av cirka 47 prosent eneboliger, 31 prosent rekkehus og 2 prosent blokker. Resten fordeler seg på andre typer boliger. De nyere leilighetsbyggene, slik som Åsane 4, er en relativt liten andel, men de er lagt til rette for å passe inn med den øvrige bebyggelsen og gir et urbant innslag i et ellers etablert boligområde. Området er kjent for å være attraktivt for barnefamilier, etablerere og godt voksne, og har et trivelig preg med mye grønt, rolige gater og varierte bomiljøer

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i kort avstand:

Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 år) ca. 0.3 km

Åsane barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) ca. 2.6 km

Skoler:

Store Bergan skole (1-7 kl.) ca. 1.7 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.7 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.1 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.3 km

Sandefjord videregående skole ca. 6.3 km

Skagerak International School ca. 7 km

Skolekrets

Store Bergan skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Granholmen (Linje 01, 04) ca. 0.2 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 5.7 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca 18 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk borettslagsleilighet i blokk, beliggende på Granholmen mellom Larvik og Sandefjord. Leiligheten ligger i 3. etg. og har tilkomst fra felles trappegang eller heis. Til leiligheten er det to boder og to garasjeplasser i felles garasjeanlegg. Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid. Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved leiligheten. Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk. Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG:

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med plater og trekledning. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass. Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 13 m² terrasse. Terrassen har trefliser på gulv og glassrekkverk. Terrassen er overbygget. Deler av terrassen er innglasset.

INNENDIG:

Leilighetens innvendige overflater består av parkett på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM:

Bad v/soverom

Bad med tilkomst fra soverom. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide og dusjnisje. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte plater i tak

Vaskerom:

Vaskerom med tilkomst fra stue.

Arealer: I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og slette malte flater på vegg og i tak. Vaskerommet har slette malte plater på vegger og i tak.

Bad:

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

KJØKKEN:

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator i platetopp. Ventilatoren har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Det er vannbåren varme i gulv i stue. Vann kommer fra felles anlegg og jordvarme. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming: Gulvvarme.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter • Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det mangler ferdigstillelse av Lekeplass og utearealer, samt belistning og komplimenterende tømrerarbeid.

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:

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk; Det er mekanisk ventilator i platetopp. Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ladeanlegg/ladeboks for elbil i garasjeanlegget.

Innhold

Leiligheten ligger i 3 etasje og inneholder følgende rom: Stue/kjøkken, Vaskerom/ Teknisk rom, Bad, Tre soverom, Bad v/soverom.

2 boder og 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Felleskostnadene uten renter og avdrag på fellesgjeld for denne boligen er kr 4 685 per måned.

Denne leiligheten er en del av et borettslag med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det betyr at hver enkelt andelseier har mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden individuelt. Ved å benytte seg av denne muligheten kan den månedlige felleskostnaden reduseres tilsvarende. Nedbetaling kan gjøres to

ganger i året - 15. mars og 15. september - forutsatt flytende rente. For å gjøre dette må Usbl kontaktes senest to uker i forkant av ønsket nedbetaling. Dette gir fleksibilitet og mulighet for lavere faste kostnader etter behov og økonomisk situasjon.

Standard

Leiligheten i Åsane 4 3. etg: fremstår som en romslig og moderne bolig med gjennomgående høy kvalitet og et stilrent uttrykk. Her er det lagt stor vekt på komfort, funksjonalitet og gode materialvalg - i en planløsning som gir luft, lys og harmoni i alle rom.

Oppholdsrommet er hjertet i boligen, og her får du et åpent og svært innbydende kjøkken og stue på hele 41 m². Store vindusflater sørger for fantastisk lysinnslipp, mens det delikate gulvet og det stramme, gjennomførte interiøret skaper en rolig og stilren atmosfære. Kjøkkenet er eksklusivt og særdeles godt utstyrt, med integrerte hvitevarer fra AEG - inkludert stekeovn og kombiovn i høyskap, fullintegrert oppvaskmaskin, stor induksjonstopp med nedfelt ventilator og nedfelt stikkontakt med USB-lading. Den elegante kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsflate og er perfekt for både matlaging og sosialt samvær. Quooker-kran med kokende vann på direkten setter prikken over i-en.

Leiligheten inneholder tre soverom på henholdsvis 11 m², 11,5 m² og 13,4 m² - alle med god plass til både seng og oppbevaring. Hovedsoverommet har direkte tilknytning til et eget bad på 5 m², mens det øvrige badet er på 5,3 m² og utstyrt med moderne dusjløsning, vegghengt toalett og bide - et sjeldent og eksklusivt tilskudd i norske hjem. Begge bad har ekstra belysning, doble spotter i tak og gjennomtenkte fargevalg som gir et lunt og sofistikert uttrykk. Teknisk rom er i tillegg gjort om til praktisk vaskerom på 3,9 m² - og dermed fremstår leiligheten med to fullverdige bad og et separat vaskerom.

I entréen - eller gangen - på hele 13,9 m², er det rikelig plass til garderobe og møblering, og rommet knytter boligen sammen på en ryddig og oversiktlig måte.

Stuen har direkte utgang til en sydvendt innglasset balkong - et perfekt sted for morgenkaffen eller avslapning i kveldssol. I tillegg finner du en hyggelig uteplass mot nord ved inngangspartiet - ideell for morgensol og svalere temperaturer på varme dager. Elektriske, oppladbare plisségardiner med fjernkontroll er montert i stuevindue og bidrar til både komfort og skjerming når det trengs.

Gjennom hele leiligheten er det benyttet moderne og tidløse overflater og løsninger - med spotbelysning, lekre detaljer og smarte innredningsvalg som gjør boligen både funksjonell og estetisk tiltalende. Alt ligger til rette for en bekymringsfri og komfortabel hverdag i et hjem med det lille ekstra.

VIKTIGE POENG VED KJØP AV DENNE LEILIGHETEN

1. Høyt og luftig i 3. etasje - med sjøgløtt og solrike uteplasser
Nyt morgensolen ved inngangspartiet og ettermiddagssolen på sydvendt, innglasset balkong med utsikt mot hav og landskap.
2. Gjennomgående høy standard og påkostede løsninger
Quooker-kran, eksklusive AEG-hvitevarer, kjøkkenøy med nedfelt ventilator og steinbenkeplater - alt bygget for komfort og kvalitet.
3. Tre romslige soverom og to delikate bad
Egen foreldreavdeling med bad og god lagringsplass - pluss ekstra bad med bide og praktisk vaskerom.
4. Vannbåren gulvvarme basert på jordvarme
Energieffektiv og behagelig oppvarming - gir lavere strømforbruk og jevn varme i hele boligen.
5. Ekstra stor garasje plass og stor bod
Garasjeplassen har plass til to biler, og boden er utvidet ved sammenslåing av to enheter - perfekt for deg med lagringsbehov eller hobbyutstyr.
6. IN-ordning på fellesgjeld og lav felleskostnad uten avdrag
Gir fleksibilitet og mulighet for å redusere månedlige kostnader etter behov.
7. Moderne og trygt borettslag fra 2023
Nytt bygg, heis, pene fellesarealer og god planløsning i et rolig og etablert boligmiljø.
8. Beliggenhet på Granholmen - et av Sandefjords mest ettertraktede områder
Nærhet til sjø, strand, båthavn, butikk og turstier - her bor du med feriefølelse hele året, og likevel kort vei til sentrum.

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.

Boligen i Åsane 4 leveres med flere praktiske fasiliteter og utstyr som følger med. Det er heis i bygget, noe som gir trinnfri adkomst til leiligheten og gjør den godt egnet for alle aldersgrupper. Til leiligheten medfølger også to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren, samt to tilhørende boder som er slått sammen til en - også plassert i garasjekjelleren. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, og det er vannbåren gulvvarme i stue med varme fra felles anlegg basert på jordvarme.

Leiligheten har også balansert ventilasjonsanlegg, moderne bad med fliser, og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Terrasse med delvis innglassing og overbygg gir en utvidet og lun uteplass som kan brukes store deler av året

Hvitevarer

Her er en oversikt over hvitevarene som medfølger leiligheten i Åsane 4:

Stekeovn fra AEG, plassert i høyskap

Kombiovn fra AEG

Integrert oppvaskmaskin fra AEG

Stor induksjonsplatetopp fra AEG, plassert på kjøkkenøy

Kjøleskap med is og vann og fryser

Nedtrekksvifte integrert i kjøkkenøya

Quooker -kran med kokende vann-funksjon

I tillegg finnes praktiske detaljer som nedfelt stikkontakt med USB-uttak på kjøkkenbenken, som bidrar til en funksjonell og moderne kjøkkenopplevelse.

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

Denne boligen skiller seg ut med en rekke påkostede løsninger som er valgt utover standard leveranse, og som gir leiligheten et mer eksklusivt preg både estetisk og funksjonelt. Det er gjort smarte tilpasninger i planløsningen, blant annet ved å forlenge veggene i gangen for å kunne utvide kjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med en stor og funksjonell kjøkkenøy, ekstra hjørneskap og skap plass, samt elegante sjalusidører i innredningen som gir et delikat uttrykk og praktisk oppbevaring. Benkeplatene og kjøkkenflatene er levert i eksklusiv stein, og det er valgt en Quooker-kran som gir kokende vann rett fra springen. Alle hvitevarer er oppgraderte og av høy kvalitet.

Det er også gjort ekstra fargevalg både på kjøkken og bad for å skape en helhetlig og tilpasset stil. I tillegg er det opprinnelige tekniske rommet omgjort til vaskerom, slik at leiligheten i dag har to fullverdige bad. Badene er videre påkostet med lekre dusjløsninger, bide ved hovedbadet, doble spotter i himlingen og ekstra belysning som gir en lun og eksklusiv spa-følelse.

Balkongen er innglasset og har fått gulv, noe som øker brukspotensialet og komforten. I stue og kjøkken er det montert spotter i taket, og i stuen er det i tillegg installert elektriske, oppladbare plisségardiner med fjernkontroll som gir et moderne og stilrent uttrykk, i tillegg til praktisk solskjerming.

Leiligheten disponerer stor med plass til 2 biler i garasjekjelleren, montert ladeboks for elbil. I tillegg er boden i kjelleren større enn standard og gir god lagringsplass.

Kort oppsummert er dette en gjennomført og påkostet leilighet hvor det er lagt stor

vekt på kvalitet, komfort og smarte løsninger som løfter både bokvalitet og estetikk.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber via borettslaget.

Parkering

Medfølger to garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

Selger opplyser at det er ladeboks/ladeanlegg for elbil i garasjeanlegget.

Solforhold

Leiligheten ligger i 3. etasje, høyt og luftig til, noe som gir både godt utsyn og lite innsyn. Den sydvendte balkongen har svært gode solforhold gjennom store deler av dagen og ettermiddagen, og herfra har man et fint gløtt mot sjøen som gir en ekstra følelse av åpenhet og nærhet til naturen. Balkongen er delvis innglasset og overbygget, noe som gjør den lun og anvendelig store deler av året. På motsatt side, ved inngangspartiet og svalegangen mot nord, er det en hyggelig uteplass som fanger morgensolen – perfekt for en rolig start på dagen med kaffe i hånden. Kombinasjonen av solrike og skyggefulle soner gir fleksibilitet og gjør det enkelt å nyte utelivet gjennom hele dagen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP5303723

Radonmåling

Bygget er oppført i 2023 og følger gjeldende byggtekniske forskrifter, inkludert kravene til radonsikring. Dette innebærer at det er gjennomført nødvendige tiltak for å forhindre at radongass trenger inn i boligen fra grunnen. Slike tiltak kan blant annet omfatte radonsperre i konstruksjonen og eventuelt tilrettelegging for ventilasjon under bygget. At boligen er bygget etter moderne radonkrav gir ekstra trygghet for et sunt og sikkert innemiljø.

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

Det er vannbåren varme i gulv i stue. Vann kommer fra felles anlegg og jordvarme.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 975 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 279 739

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 118 954

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnader inkluderer:

Renter IN-lån; kr 12 475

Felleskostnader; kr 4 685 (kommunale avgifter, tv/bredbånd, bygg forsikring, driftskontander,

Fiberaksess; kr 99

Energimåler; kr 644

Garasje plass; kr 189

Total : kr 18 092

Felleskostnadene uten renter og avdrag på fellesgjeld for denne boligen er kr 4 685 per måned.

Denne leiligheten er en del av et borettslag med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det betyr at hver enkelt andelseier har mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden individuelt. Ved å benytte seg av denne muligheten kan den månedlige felleskostnaden reduseres tilsvarende. Nedbetaling kan gjøres to ganger i året - 15. mars og 15. september - forutsatt flytende rente. For å gjøre dette må Usbl kontaktes senest to uker i forkant av ønsket nedbetaling. Dette gir fleksibilitet og mulighet for lavere faste kostnader etter behov og økonomisk situasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 18 092

Andel Fellesgjeld

Kr 2 675 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.02.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 12 475

Andel fellesformue

Kr 11 266

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

ÅSANETUNET II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

932070952

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Åsanetunet II 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. Teknisk rom med hovedinstallasjon av felles jordvarme, strøm til fellesarealer, vanninntak, etc er plassert i bygget Åsane 6, for alle byggene i Åsanetunet (Åsane 2 – 6). Vider er kjørekulvert og utenomhusarealer felles for Åsane 2 – 6. Eventuelle øvrige felles rom blir etablert i byggene Åsane 2 og 4, for alle byggene i Åsanetunet, Åsane 2 -6.

Erklæring tinglyst - gnr. 132/bnr. 481 og 482 gis rett til teknisk rom med hovedinstallasjon av felles jordvarme, strøm til fellesarealer, vanninntak etc. i gnr. 132, bnr. 293.
Realsameiet gnr. 132/483 eies av gnr. 132/bnr. 293, 481 og 482

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367741892, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.03.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 18.03.2025: 37 846 750

Andel av saldo: 2 675 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.09.2073)

Flytende rente, kvartalvise terminer

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 2 879,00 per måned for denne boligen

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Vedtektene for Åsanetunet II Borettslag inneholder ingen spesifikke restriksjoner eller bestemmelser om husdyrhold. Dermed gjelder generelle retningslinjer som normalt innebærer at husdyrhold er tillatt så lenge det ikke medfører ulempe eller sjenanse for øvrige beboere. Det kan imidlertid være lurt å kontakte borettslagets styre for å få bekreftet eventuell praksis eller ytterligere detaljer knyttet til husdyrhold

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning for fellesgjeld. Dette gir ekstra trygghet for deg som beboer, da ordningen innebærer at borettslagets fellesgjeld blir sikret mot økonomisk tap dersom andre andelseiere ikke klarer å innfri sine økonomiske forpliktelser. Dette sikrer en stabil og forutsigbar økonomi i borettslaget og gir lavere

risiko for ekstraordinære kostnader som følge av andres betalingsproblemer. Sikringsordningen gir dermed både trygghet og stabilitet i hverdagen for alle andelseiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 482 i Sandefjord kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 483 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 9 i ÅSANETUNET II BORETTSLAG med orgnr. 932070952

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/132/482:

15.12.1905 - Dokumentnr: 900050 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1909 - Dokumentnr: 910014 - Utskifting

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1967 - Dokumentnr: 990116 - Elektriske kraftlinjer

Sandar Elverk

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1970 - Dokumentnr: 2681 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:12

Bruk av fegaten m.v.

Overført fra gnr. 132, bnr. 167

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1975 - Dokumentnr: 7570 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 133 bnr 26

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1981 - Dokumentnr: 3833 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:133 Bnr:50

Naboerklæring

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1986 - Dokumentnr: 6807 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:133 Bnr:71

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:133 Bnr:72

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:133 Bnr:73

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1989 - Dokumentnr: 4943 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT

ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1991 - Dokumentnr: 512 - Elektriske kraftlinjer

Elektrisk kabeltrace 110 m

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2020 - Dokumentnr: 2334641 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2020 - Dokumentnr: 3460576 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2021 - Dokumentnr: 876141 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293

01.01.2024 - Dokumentnr: 422617 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:132 Bnr:482

06.01.2022 - Dokumentnr: 22482 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:293 Snr:14
Rett til teknisk rom for felles jordvarme, strøm til fellesarealer, vanninntak etc.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18/12-2024 vedr. Åsane 4 - boligblokk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.12.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har ikke vannmåler.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023

KPStøy: Gul sone iht. T-1442
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
KPFare: Ras- og skredfare
KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Id 20190012
Navn: Åsane 2-6
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 18.02.2021
Delarealer: Delareal 726 m
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Felt navn: BB

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 975 000 (Prisantydning)

2 675 000 (Andel av fellesgjeld)

6 650 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

6 651 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 659 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 662 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

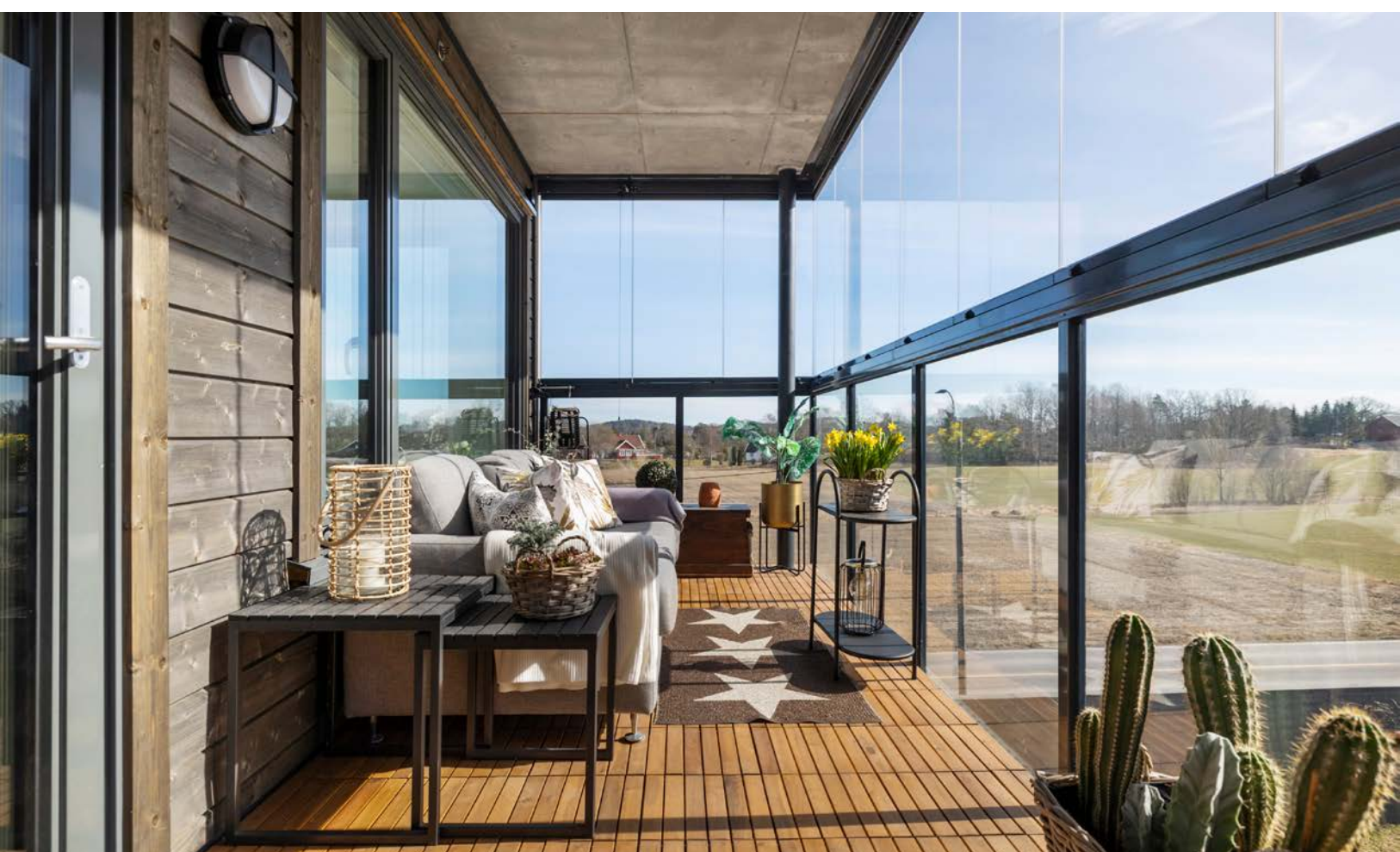
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025







Åsane 4





















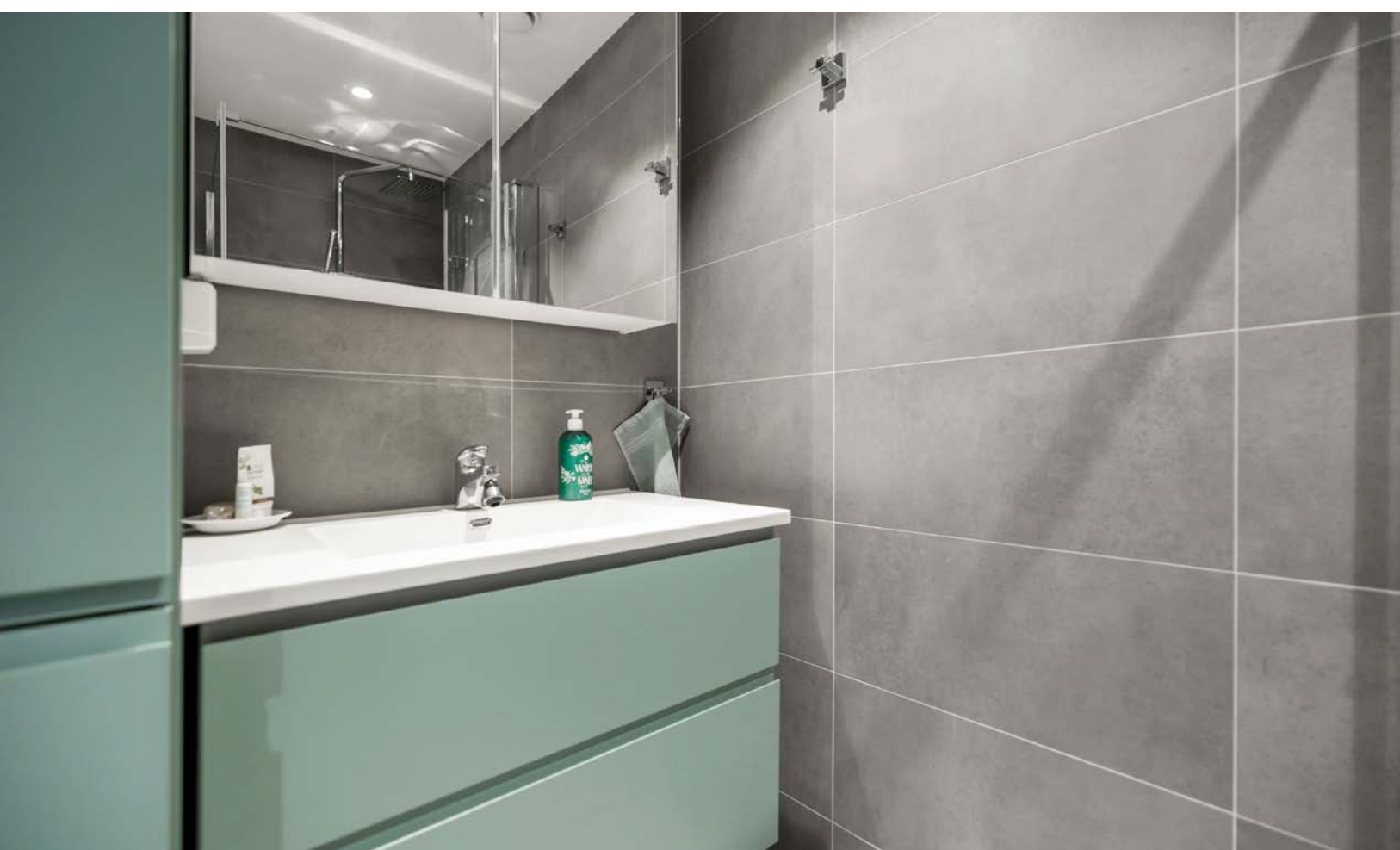
Hovedsoverom med tilhørende eget bad.



Bad









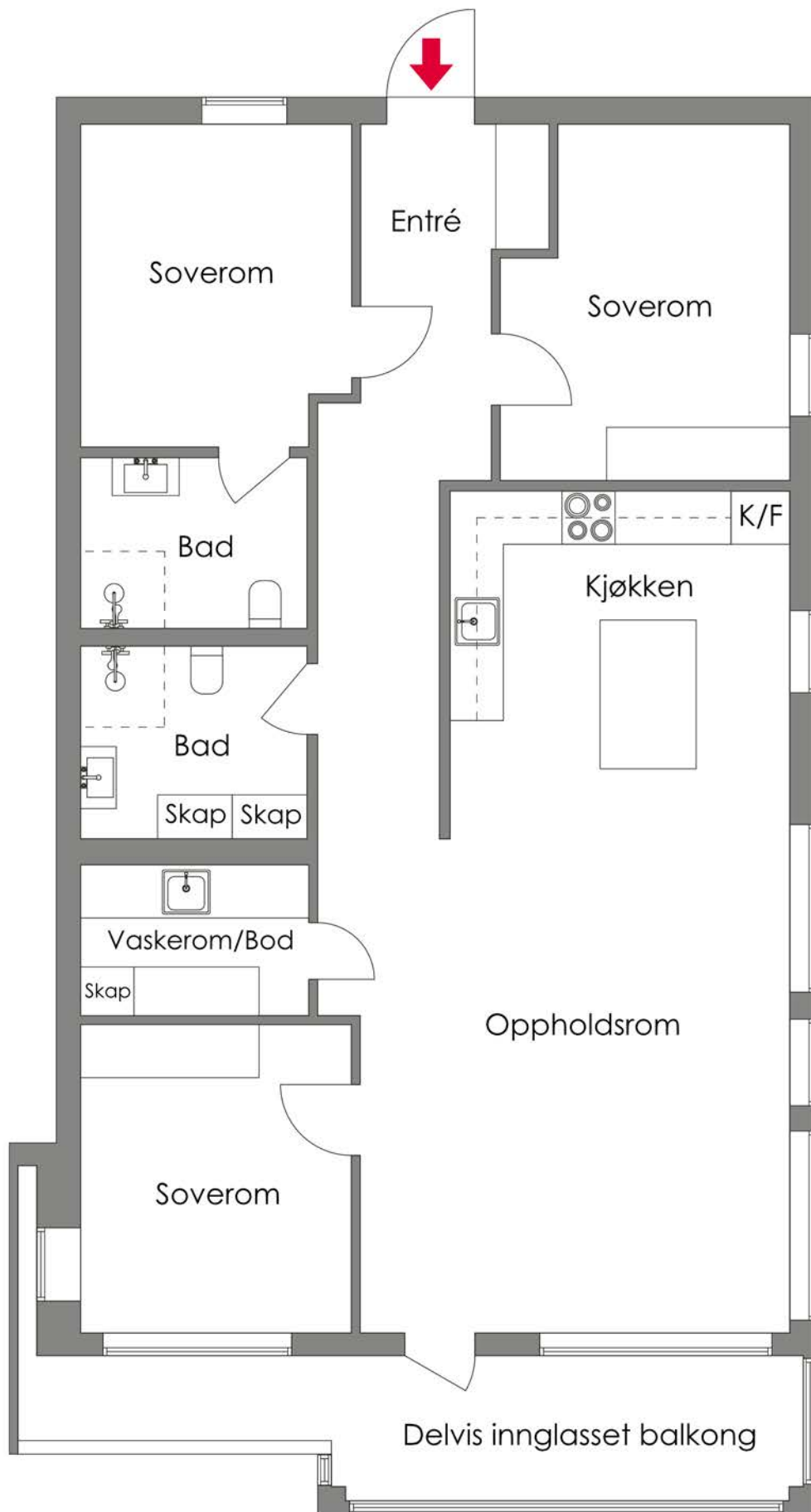
Leililigheten har eget vaskerom.



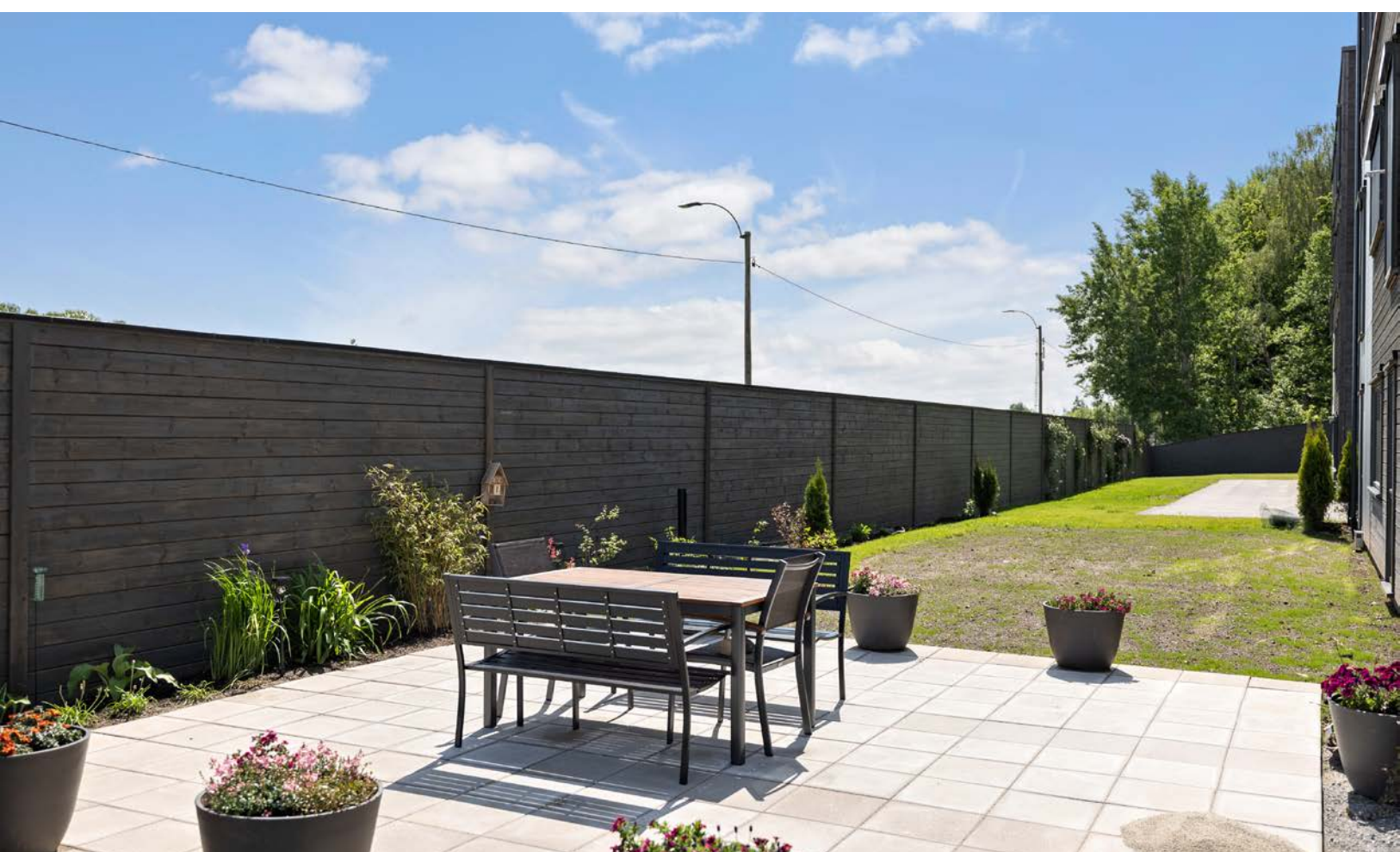








Åsane 4









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsane 4, 3231 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 132, bnr. 482

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20641-1617

Referansenummer: HU3930

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Taksting og eiendomsmegling



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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk borettslagsleilighet i blokk, beliggende på Granholmen mellom Larvik og Sandefjord.

Leiligheten ligger i 3. etg. og har tilkomst fra felles trappegang eller heis.

Til leiligheten er det to boder og to garasjeplasser i felles garasjeanlegg.

Alle leilighetens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

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

Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at leiligheten fremstår i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betong og bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med plater og trekledning.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

Til leiligheten er det en 13 m2 terrasse.

Terrassen har trefliser på gulv og glassrekkverk.

Terrassen er overbygget. Deler av terrassen er innglasset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/soverom

Bad med tilkomst fra soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide og dusjnise.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

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

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra stue.

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufterventil og luftespalte i dørterskel.

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

Vaskerommet har slette malte plater på vegger og i tak.

Bad

Bad med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med lufterventil og luftespalte i dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.

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

Det er mekanisk ventilator i platetopp.

Ventilatoren har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

Det er vannbåren varme i gulv i stue. Vann kommer fra felles anlegg og jordvarme.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Gulvvarme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

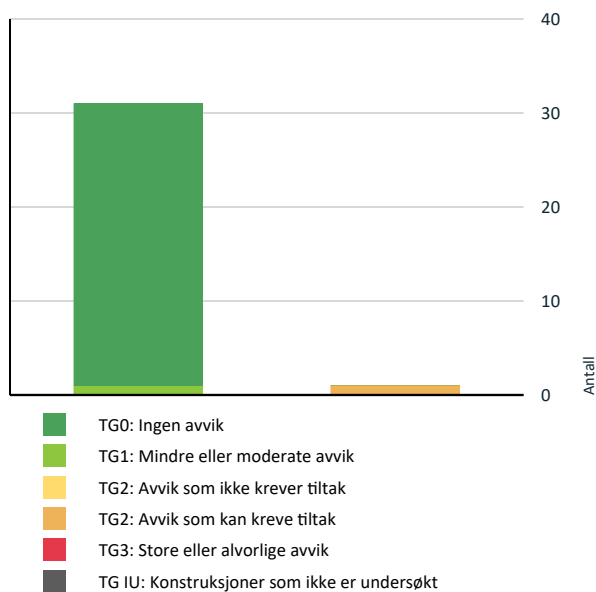
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger kun midlertidig bruksstillatelse på bygningen. Det mangler ferdigstillelse av Lekeplass og utearealer, samt belistning og komplimenterende tømrerarbeid.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Anvendelse

Bolig.

Standard

Leiligheten holder normal standard

Vedlikehold

Leiligheten er kun et år gammel og har minimal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

TG 0 Dører

Leiligheten har isolert inngangsdør og terrassedør med glassfelt.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 13 m² terrasse.

Terrassen har trefliser på gulv og glassrekkverk.

Terrassen er overbygget. Deler av terrassen er innglasset.

INNENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 8 mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

TG 0 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra stue.

I rommet er det stål vaskeum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

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

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Overflater vegger og himling

Vaskerommet har slette malte plater på vegger og i tak.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Overflater Gulv

Vaskerommet har gulvbelegg på gulv.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det malte plater som fuktbeskyttende lag.
Det er plastsluk i gulv.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Sanitærutstyr og innredning

I vaskerommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i rommet.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi badet kun er to år gammelt og det foreligger dokumentasjon, og arbeidene er underlagt uavhengig kontroll av våtrom.

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

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



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi badet kun er to år gammelt og det foreligger dokumentasjon, og arbeidene er underlagt uavhengi kontroll av våtrom.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Bad med tilkomst fra soverom.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide og dusjnisje.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD V/SOVEROM

Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD V/SOVEROM

Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.



ETASJE > BAD V/SOVEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

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



Sluk i dusjsone

ETASJE > BAD V/SOVEROM

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide og dusjnisje.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi badet kun er to år gammelt og det foreligger dokumentasjon, og arbeidene er underlagt uavhengig kontroll av våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator i platetopp.
Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i plast.

Tilstandsrapport

! TG 0 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast

! TG 0 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg

! TG 0 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv i stue.
Vann kommer fra felles anlegg og jordvarme.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Gulv varme.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Elektrisk anlegg er fra 2023.



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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	109	10		119	13
SUM	109	10			13
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Vaskerom/Teknisk rom, Bad, Tre soverom, Bad v/soverom	To boder	

Kommentar

Stue/kjøkken 41 m²
Gang 13,9 m²
Soverom 11 m²
Vaskerom 3,9 m²
Bad 5,3 m²
Soverom 11,5 m²
Bad ved soverom 5 m²
Soverom 13,4 m²

Til leiligheten er det to garasjeplasser og to boder i felles garasjeanlegg.

Bodene er på ca 5 m² hver.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun midlertidig bruksstillatelse på bygningen.

Det mangler ferdigstilling av Lekeplass og utearealer, samt belistning og komplimenterende tømmerarbeid.

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: Leiligheten er nybygget i 2023

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	109	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	132	482		0	725.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsane 4

Hjemmelshaver

Åsanetunet II Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSANETUNET II BORETTSLAG	932070952			Himberg Erik, Himberg Torill Gjelstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et område med småhuse og blokkbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Åsane.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
86 158 800	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektroaglig 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HU3930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torill Gjelstad Himberg	Erik Himberg
Gateadresse	
Åsane 4	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3231
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1311250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1311250024

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Himberg	774d363fce4bb829699bf8 07883b33d51dd5b017	18.02.2025 09:55:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Himberg	09d100a3f8506fd12ef1c2c7 72ebbc75473a0aef	18.02.2025 09:53:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250024

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.03.25 Side 1 av 2

i sanetunet II Borettslag	V ³ r ref.:	1793/9	Frjdselsdato eier:	10.03.1949
i sane 4	Type:	Borettslag frittst ³ ende	Frjdselsdato medeier:	04.06.1951
3231 SANDEFJ ORD	Eiere:	Erik Himberg, Torill Himberg		
Organisasjonsnr: 932 070 952	Andelsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 18 092

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l ³ n	12 475
	Felleskostnader	4 685
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99
M ³ ler:	1793 Techem avleser - Energi: 1793/9 Energi (17931 - 9)	644
Objekt:	1793/9 Garasjeplass (17931 - 9)	189

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 675 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 675 000
Klient ajourf. l ³ n:	43 034 400	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	37 846 750

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367741892, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.03.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 195

Saldo per 18.03.2025: 37 846 750

Andel av saldo: 2 675 000

Frjrste termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.09.2073)

Flytende rente, kvartalvise terminer

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

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjre ca kr 2 879,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Ludvigsen

Adresse: Hagasletta 5

Postnr/-sted: 2008 FJ ERDINGBY

Telefon: Mob.: 48103456

E-post: knuteinar.ludvigsen@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.03.2025

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

Ved spjrm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	2 675 000	Andre inntekter:	926
Annen formue:	11 266	Utgifter:	148 271	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 18.03.25 Side 2 av 2

i sanetunet II Borettslag	V ³ r ref.: 1793/9	Fjdselsdato eier: 10.03.1949
i sane 4	Type: Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier: 04.06.1951
3231 SANDEFJ ORD	Eiere: Erik Himberg, Torill Himberg	
Organisasjonsnr: 932 070 952		

7: P³ lydende

P ³ lydende: 5 000	Opprinnelig innskudd: 2 675 000
Andelsnr: 9	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r: 2023	
G ³ rds/bruksnr: 132/482	
Bygningstype: Blokk	
Feste/eiet tomt: E iet	Tomteareal: 725.7

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisenr: SP5303723
-------------------------------------	---------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 09.11.2023	Fjrste innflytting: 09.11.2023	SS Bnr: H0301
E tasje: 3	Oppvarmingstype: Uspesifisert	
Heis: Nei		
Parkeringstype: Ingen ()		
Systeml ³ s: Nei	Antall rom: 4	
Husdyrhold:	Oppr. antall rom: 4	
Livslpp standard: Nei	Kategori: Blokk	
Fasiliteter:		

Erklring tinglyst - gnr. 132/bnr. 481 og 482 gis rett til teknisk rom med hovedinstallasjon av felles jordvarme, srm til fellesarealer, vanninntak etc. i gnr. 132, bnr. 293.

Realsameiet gnr. 132/483 eies av gnr. 132/bnr. 293, 481 og 482

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

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

VEDTEKTER

for Åsanetunet II borettslag med org. nr. 932 070 952

vedtatt på stiftelsesmøtet den 09.06.2023, sist endret den.....

Åsanetunet II borettslag er en del av utbyggingsfeltet Åsanetunet. For planområdet etableres det fellesfasiliteter slik som lekeplass, utearealer, kjørekulvert, avfallshåndtering, gjesteparkering etc. Det etableres et eget fellesorgan (velling, felles sameie etc.) for ivaretagelse av felles forpliktelser herunder drift og vedlikehold av nevnte fasiliteter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsanetunet II 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.

Teknisk rom med hovedinstallasjon av felles jordvarme, strøm til fellesarealer, vanninntak, etc er plassert i bygget Åsane 6, for alle byggene i Åsanetunet (Åsane 2 – 6). Videre er kjørekulvert og utenomhusarealer felles for Åsane 2 – 6. Eventuelle øvrige felles rom blir etablert i byggene Åsane 2 og 4, for alle byggene i Åsanetunet, Åsane 2 -6.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

- (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) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget har felles vedlikeholdsplikt til gnr. 132, bnr. 293 sammen med Åsane 2 og 6.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

(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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsanetunet II Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:15 -
Usbls lokaler i Rådhusgata 24, Sandefjord.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tuva Christin Holmen Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Valg

3.1 Valg av varamedlemmer til styret

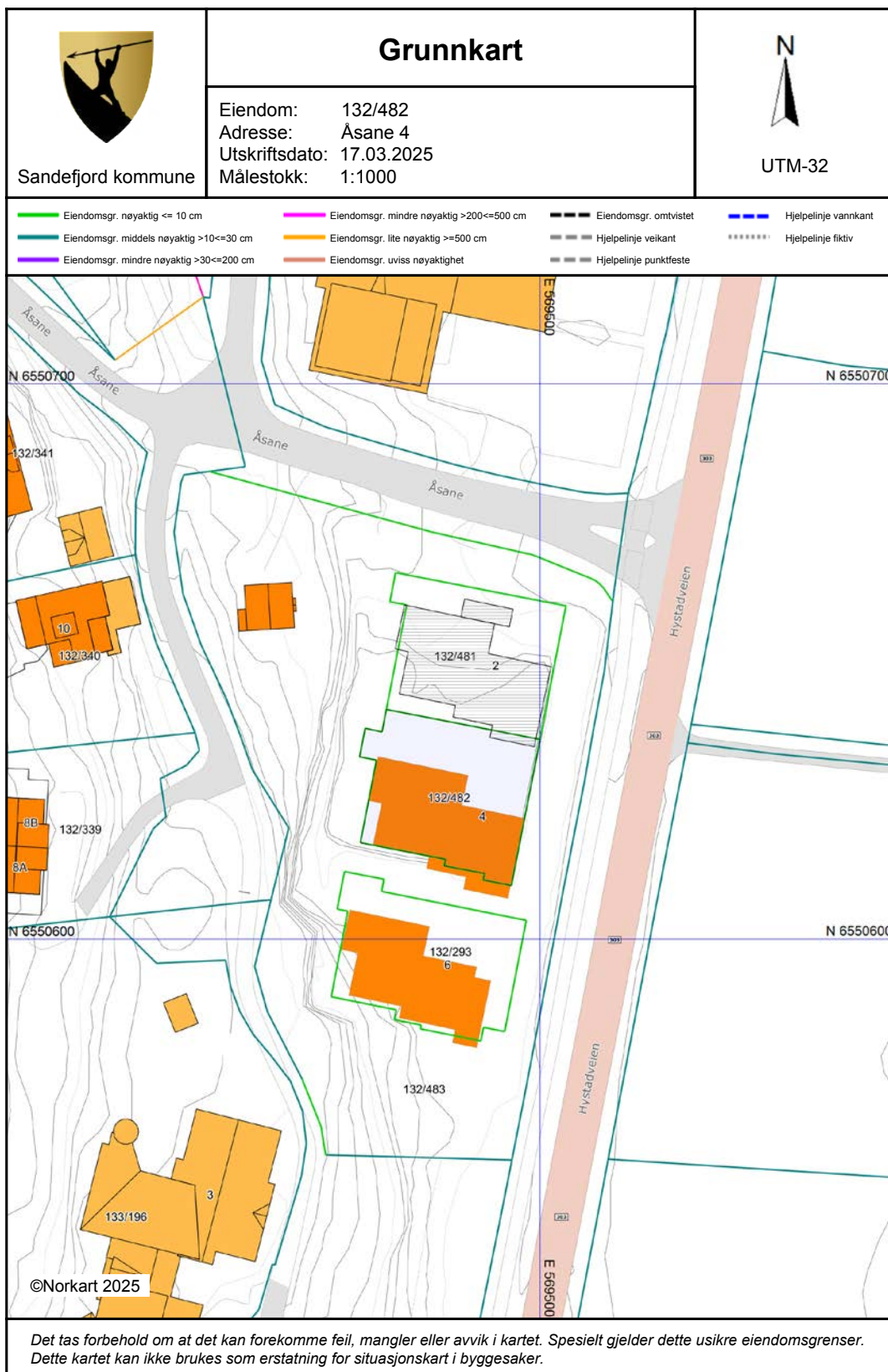
Vedtak:

Valgt ble: Marianne Gjerstad Trollsås for 1 år.

Protokoll for Åsanetunet II Borettslag

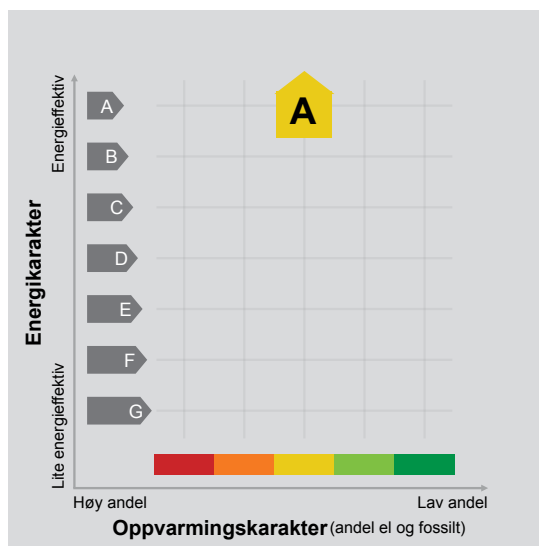
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jeanette Bergquist (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Tuva Christin Holmen Olsen (sign.)	21.06.2024



ENERGIATTEST

Adresse	Asane 4
Postnummer	3231
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	482
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300877042
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	fe70392a-1813-4fed-b376-2ff4b2742b2c
Dato	15.01.2024
Innmeldt av	Energiconsult v/ ANN-THERES LØCHEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Asane 4
Postnummer: 3231
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bollnummer: H0301
Dato: 15.01.2024 11:49:53
Energimerkenummer: fe70392a-1813-4fed-b376-2ff4b2742b2c

Kommunennummer: 3907
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 482
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300877042

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m²
Oppvarmet BRA	111 m²
Totalt BRA	111 m²
Oppvarmet luftvolum	288 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,38 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.08.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	177 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,34
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,66
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.1.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Energiconsult
Navn person	ATL
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	17,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	84,4 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 183 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 183 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	8 183 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 183 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	60,4 %

Nabolagsprofil

Åsane 4 - Nabolaget Åsane/Belgau - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Granholmen Linje 01, 04	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	5 min 3.7 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	11 min 7.1 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	12 min 7.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 6.3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	11 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Åsane. Sandefjord	6 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

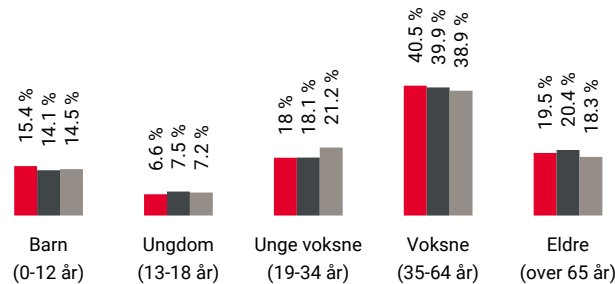
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsane/Belgau	1 347	582
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Åsane barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	3 min 2.6 km

Dagligvare

Meny Granholmen PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	26 min 1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



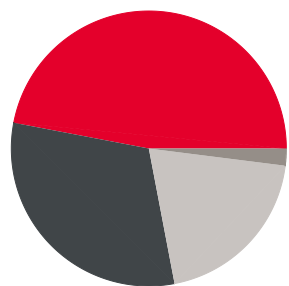
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

⚽	Kiserødåsen Balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽	Åsane Midtre Balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🚴	Team treningssenter	5 min 🚗
🚴	SKY Fitness Tjølling	7 min 🚗

Boligmasse



47% enebolig
31% rekkehus
2% blokk
20% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

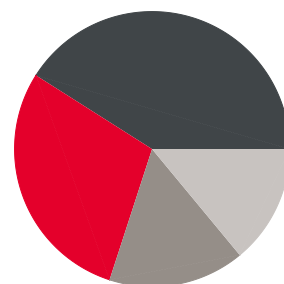
8 min 🚗



Gokstad Apotek, Åsane

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



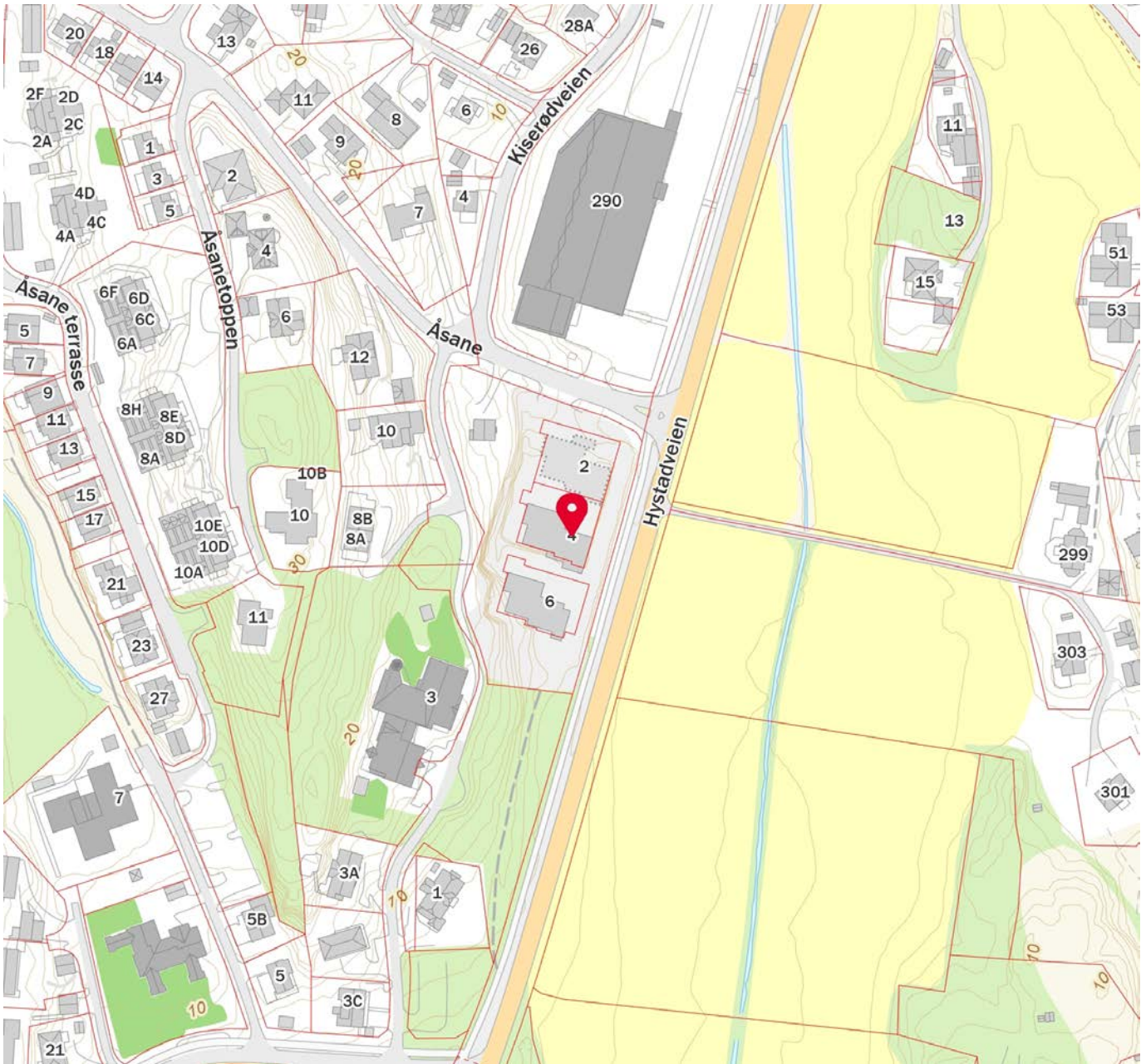
0%

43%

Åsane/Belgau
Sandefjord
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åsane 4. 3 .etg.
3231 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre