

Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD

**Superflott enderekkehus med
drømme terrasseområde-stor
markise og solskjerming | 3 sov, 2
WC, garasje med El-billader**



aktiv.



Eiendomsmeglerfullmektig

Meglernavn

Mobil 921 56 438

E-post valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 374 289,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 825 679,-
Felleskostn.: Kr 6 738,-
Selger: Asmund Eriksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 151/173 kvm
Tomtstr.: 10789 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 692
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1311260021

Superflott enderekkehus med romslig terrasse-stor markise og solskjerming, 3 sov, garasje og El-lader

Velkommen til Laskenveien 31A - et flott og velholdt rekkehus med attraktiv beliggenhet.

Her møtes du av en romslig entré, eget WC-rom og et stilrent kjøkken. Den store stuen har både vedovn og ny varmepumpe, og utgang til en romslig terrasse. Terrassen har stor markise og det er montert solskjerming i stuevinduet- praktiske løsninger som gir god komfort i hverdagen.

Videre får du tre gode soverom, hvorav ett med utgang til egen balkong med markise, samt et lyst og pent bad. Boligen har også en romslig kjeller med vaskerom og disponibelt rom/bod. Garasje med elbillader ligger rett ved boligen.

Boligen har gjennom årene blitt oppgradert med blant annet ny kledning og nytt tak.

Velkommen til visning! -Et komfortabelt og familievennlig hjem med gode kvaliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	36
Plantegning	62
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	105
Nabolagsprofil	111
Ordensregler og retningslinjer for Movold Borettslag	114
Vedtekter	115
Boligopplysninger	122
Innkalling 2025	124
Regnskap	130
Kommunalinformasjon	147
Ferdigattest bygg	162
Ferdigattest garasje	166
Budskjema	178

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 173 kvm

TBA: 65 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 kvm Gang, kjellerstue, mellomgang, stue, vaskerom, bod

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, toalettrom, kjøkken, stue

BRA-e: 2 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm Terrasse

2. etasje

7 kvm Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje**Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Borettskaverne plikter å holde det ryddig og rent utenfor sin leilighet og på fellesområdene.

Fotballsparking utenfor garasjene eller på fellesplenene er IKKE tillatt. Friarealet vis-a-vis Frydenlund 43 skal benyttes til slike aktiviteter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedetasje:

- Gang 8,8m²
- WC 1,4m²
- Kjøkken 12,4m²
- Stue 29,5m²
- Utvendig bod 1,9m²

2.etg:

- Gang 5,3m²
- Bad 4,1m²
- Hovedsoverom 12,4m²
- Soverom 11,9m²
- Soverom 6,4m²

Kjeller:

- Gang 2,7m²
- Mellom gang 6,5m²
- Kjellerstue 15,3m²
- Vaskerom 7,4m²
- Bod 10,7m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1976. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse.

Hovedetasje:

På godkjente tegninger er utvendig bod vist noe større, og innvendig gang noe mindre enn dagens løsning. Det er foretatt endringer i veggplasseringer, slik at innvendig gang fremstår større og utvendig bod tilsvarende mindre enn det som fremgår av tegningene.

Kjeller:

På godkjente tegninger er det vist ett disponibelt rom. Dette rommet er i dag delt i to og benyttes som kjellerstue og bod.

Garasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10789 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har et pent opparbeidet inngangsparti med belegningsstein som gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk. På venstre side av boligen er det tilrettelagt med biloppstillingsplass. Fra boligen er det utgang til en romslig hage/terrasse med god plass til utemøbler og grill.

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Laskenveien 31A ligger der hverdagen faktisk går litt lettere. Et veletablert og familievennlig nabolag, med en fin miks av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus, som gir området et rolig, trygt og harmonisk preg. Her er gatene passe stille, uteområdene passe grønne, og naboskapet passe hyggelig, akkurat sånn det skal være. Du får privatliv når du vil ha det, og et sosialt fellesskap når det passer, en sjelden kombinasjon i en aktiv småbarnshverdag.

For barnefamilier er dette en beliggenhet som føles litt som å ha hverdagslogistikk på medvind. Skoleveiene er korte og oversiktlige, og det er flere gode alternativer i nærheten. Moe skole (1.-10. trinn) ligger omtrent 9 minutters gange unna. Mosserød og Haukerød skoler (1.-7. trinn) nås på ca. 17-19 minutter til fots. Bugården ungdomsskole (8.-10. trinn) ligger rundt 16 minutter unna, og Sandefjord videregående skole cirka 10 minutter unna. Med andre ord, her slipper du å bruke halve dagen på å kjøre i ring, og det frigjør tid til det som faktisk teller, middag som ikke er kald når den serveres, og ettermiddager med litt mer ro.

Barnehagetilbudet er like praktisk, med flere alternativer i gangavstand. Modalen barnehage (0-5 år) ligger ca. 8 minutter unna, Svartås barnehage (1-5 år) ca. 9 minutter, og Kapteinløkka barnehage (1-6 år) ca. 10 minutter. Det gjør det enkelt å få en stabil og forutsigbar rutine, som er gull verdt når morgenen allerede har sin egen agenda.

Når hverdagen krever handling, er det kort vei til det du trenger. Kiwi, Extra og Meny på Pindsle, samt Meny ved Store skolen, ligger innen kort rekkevidde. Her kan du ta den raske turen innom etter jobb, eller den store helgehandelen uten å føle at du må planlegge som en polarekspedisjon.

Og så er det uteområdene, som virkelig gir beliggenheten en ekstra dimensjon. Bugården ligger rett i nærheten og er et naturlig samlingspunkt for aktivitet og sosialt liv. Her finner du flotte grøntarealer, stier som passer for både trilletur og joggetur, lekeplasser, treningsapparater, friområder og flere idrettsanlegg. I tillegg har du Mokollen og Preståsen en kort avstand unna, et herlig turområde med variert natur, skog, åpne partier og fine utsiktspunkter. Perfekt for søndagstur med kakao, eller en rask ettermiddagsrunde før kveldsmaten. Det er lett tilgjengelig, og det passer hele

familien, fra de som vil løpe, til de som helst vil gå og prate.

Sandefjord sentrum ligger ca. 6 minutter unna med bil, eller rundt en halv times gange for den som liker å få litt luft i hodet. Her får du et godt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og tjenester, og om sommeren våkner byen ekstra til liv med arrangementer, konserter og et hyggelig kulturbilde. Badeparken er en favoritt for store og små, og Hvaltorvet byr på enda mer shopping og opplevelser. Kort sagt, du bor tilbaketrukket og rolig, men har byen lett tilgjengelig når du vil ha litt puls.

Offentlig kommunikasjon er også enkelt i hverdagen. Bussholdeplassen Laskenveien/ Buveien ligger ca. 2 minutters gange unna med linje 161. Sandefjord stasjon ligger rundt 18 minutters gange unna, med RE11 og RX11 som gir gode forbindelser til nærliggende byer og regioner. Torp lufthavn ligger ca. 13 minutter unna med bil, praktisk både for jobbreiser og helgeturer.

Alt i alt er Laskenveien 31A et hjem for deg som vil ha det trygt og rolig, men samtidig praktisk og effektivt. Her får du en beliggenhet som støtter den aktive hverdagen, med korte avstander til skole, barnehage, handel, fritidsaktiviteter og fine turområder. Et sted der familielivet kan flyte litt mer som det skal, med mer tid til mennesker og mindre tid til logistikk. Og ja, kollektivt til slutt, det er som sagt bare 2 minutter til buss, og cirka 18 minutter til tog, så her kan bilen få litt lavere skuldre den også.

Adkomst

Best er å kjøre opp Laskenveien og køre inn til høyre hos garasjene- der er 4 gjesteparkeringsplasser eller høyre før garasjene for ytterligere parkering. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Laskenveien 31A ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, preget av variert bebyggelse. Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus, noe som gir en hyggelig og blandet bomiljøstruktur.

Nabolaget fremstår som rolig og familievennlig, med trygge gater, godt opparbeidede uteområder og nærliggende grøntarealer. Her er det lett å skape gode naboforhold og trivsel for både småbarnsfamilier og voksne.

Området har en harmonisk balanse mellom privatliv og sosialt fellesskap, samtidig som det ligger praktisk til med kort vei til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har en familievennlig beliggenhet med flere barnehager i nærområdet. Det er kort vei til både kommunale og private barnehager, noe som gir gode valgmuligheter for barnefamilier. Med gang- og sykkelavstand til flere tilbud blir

hverdagslogistikken enkel og oversiktlig.

Eiendommen har svært gode tilbud for barnefamilier, med flere barnehager i kort gangavstand:

- Modalen barnehage (0-5 år) ligger ca. 8 minutters gange unna (0,7 km)
 - Svartås barnehage (1-5 år) ligger ca. 9 minutters gange unna (0,8 km)
 - Kapteinsløkka barnehage (1-6 år) ligger ca. 10 minutters gange unna (0,8 km)
- Dette gir gode valgmuligheter og en enkel hverdag for barnefamilier, med trygge og tilgjengelige tilbud i nærområdet.

Eiendommen har et bredt skoletilbud innen gang- og sykkelavstand:

- Moe skole (1.-10. trinn) ligger kun ca. 9 minutters gange unna (0,8 km) og har ca. 140 elever fordelt på 14 klasser.
- Mosserød skole (1.-7. trinn), ca. 17 minutters gange (1,5 km), med 420 elever
- Haukerød skole (1.-7. trinn), ca. 19 minutters gange (1,6 km), med 419 elever.

For ungdomstrinnet:

- Bugården ungdomsskole (8.-10. trinn) ca. 16 minutters gange unna (1,4 km) og har 354 elever.
- I tillegg finnes Wang Ung Sandefjord (8.-10. trinn), ca. 22 minutter unna (1,8 km), med 182 elever.

-Sandefjord videregående skole ligger kun ca. 10 minutters gange fra boligen (0,8 km) og har et bredt studietilbud med ca. 1 880 elever.

-For dem som ønsker et internasjonalt alternativ, ligger Skagerak International School ca. 13 minutters kjøretur unna (5,3 km), med 170 elever.

Samlet sett gir dette et variert og tilgjengelig skoletilbud for barn og ungdom i alle aldre, noe som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Mosserød skole

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har svært gode transportmuligheter:

-Bussholdeplassen Laskenveien/Buveien ligger kun 2 minutters gange unna (0,1 km), med linje 161 som gir enkel tilgang til nærområdet.

-Sandefjord stasjon ligger ca. 18 minutters gange unna (1,6 km), med linjene RE11 og RX11 som gir gode forbindelser til nærliggende byer og regioner.

-For reisende med fly er Sandefjord lufthavn Torp kun ca. 13 minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til nasjonale og internasjonale ruter.

Dette gjør området praktisk både for daglig pendling og reiser utenbys.

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter en borettslagsbolig beliggende i enden av rekke med seksmannsbolig oppført i 1978. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun omfatter den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar og er derfor ikke fullstendig vurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for boligens tilstand.

Boligen ble oppgradert med ny kjøkkeninnredning i 2010. Nytt saltak og ny kledning ble etablert i 2014 som del av borettslagets vedlikeholdsarbeider. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forholdene vurderes å være relatert til normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har tilkommet etter boligens oppføring. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Tilhørende boligen er det garasje.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

Boligen er en borettslagsleilighet beliggende i enden av en seksmannsbolig oppført i 1978. Grunnmuren er oppført i ukjent betong/ betongstein. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen. Det ble i 2014 etablert nytt saltak med W takstoler over tidligere flatt tak, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takkonstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å foreta innvendig inspeksjon av denne. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2017. Boligen har malt hovedytterdør og malt boddør fra 2017, samt malte balkongdører i tre fra byggeåret. Boligen har altan i 2. etasje, samt terrasser i 1. etasje utenfor stue og i hage. Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen ligger under borettslagets ansvar.

INNVENDIG

Innvendig har boligen gulv med laminat. Veggene er utført med trepanel og malte plater, og himlinger har himlingsplater. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og i kjeller

består gulvet av betong med laminat på noen rom. Veggene i kjeller er utført i betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten at det er påvist unormale forhold. Boligen har mursteinspipe med peisinnstøt (ukjent år) samt sot-/feieluke. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene til loft. Videre er det malt tretrapp til kjeller, samt malt tretrapp med laminat i trinnene fra inngangsnivå opp til hovedetasje. Innvendige dører består av malte fyllingsdører og glatte dører. Dørene er av ulik alder; noen er fra byggeåret, flere har ukjent alder, og et par dører i kjeller ble skiftet i 2013/2014. Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe justering av dører og overflater må påregnes over tid.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid. Baderomsplater ble montert utenpå eksisterende tapet i 2012. For øvrig er alder på gulv og røropplegg ukjent. Himling har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 78 mm. Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilering skjer via naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverom mot dusjkabinett.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura. Vegger er utført med malt mur og baderomsplater. Himling har panel. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran er målt til ca. 85 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilering skjer via naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra mellomgang mot vaskerom.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2011, komfyr fra 2020 og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannsbereder har et volum på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i mellomgang i kjeller. Det er totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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:

TG2

Vinduer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Det er registrert noe værslitasje utvendig på vinduene, noe som er borettslagets ansvar å vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.

Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduene ivaretas av borettslaget.

Dører

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene.

Aldringsslitasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av dørene ivaretas av borettslaget.

Overflater

Det er registrert noen gulv som ikke går under dørterskler, samt manglende feielist/overgangslist mellom gulv og dørterskel.

Det er også registrert manglende taklister flere steder, hovedsakelig i kjeller.

Det er registrert skjolder i stuetaket etter maling.

Det er også registrert at det mangler noe maling enkelte steder, da utstyr og annet har vært i veien for maling.

Det er registrert at en flis i gangen har riss/sprekk.

Konsekvens/tiltak: Registrerte avvik på overflater bør utbedres for å forbedre det estetiske inntrykket og opprettholde boligens standard.

Manglende utbedring vil ikke påvirke byggets funksjon eller sikkerhet, men kan gi et inntrykk av redusert kvalitet og påvirke kjøpers opplevelse av boligen.

Tiltak vurderes etter behov og ønsket standard.

Selv om riss/sprekk i flis ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ved stikkprøver med laser målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue, kjellerstue, bod, og de to største soverommene

Det er ved stikkprøver med laser målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang, kjellerstue, bod, og de to største soverommene

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

Selv om bom eller hullid i gulvet ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom slike skader oppstår, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv ved fuktsøk på betonggulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved fuktsøk. Dette er registrert i lav høyde på yttervegg i bod, vaskerom og mellomgang. Videre er det også påvist flere steder på bæreveggen av betong. Det er registrert noe saltutslag på yttervegg i boden, samt at maling slipper på yttervegg i vaskerommet og på bærevegg i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fuktinntrengingen, samt vurdere nødvendige tiltak for utbedring.

Vedvarende fuktinntrenging kan medføre skader på betong og overflater, utvikling av saltutslag, misfarging og muggvekst. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og bidra til dårligere innneklima, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom tiltak ikke utføres.

I tillegg bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fukt og saltutslag på veggen i innvendig bod, da dette tyder på langvarig fuktpåvirkning og mulige konstruksjonsmessige svakheter. Undersøkelsene er nødvendige for vurdering av omfang og eventuelle videre tiltak.

Innvendige trapp til Kjeller

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å øke fri høyde dersom det lar seg gjøre konstruktivt. Dersom endring ikke er praktisk mulig, bør lav høyde markeres.

For lav fri høyde kan medføre risiko for hodeskader ved passering i trapp, spesielt for høye personer. Forholdet vurderes hovedsakelig som et avvik fra dagens forskriftskrav, uten vesentlig betydning for trappens funksjon dersom den ellers er sikker og stabil.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert at døren til kjeller tar noe i karmen ved åpning og lukking.

Skyvedøren til kjøkken mangler styring i nedre spor samt håndtakskål i ett av hullene. Døren tar også noe i gulvet ved åpning og lukking.

Skyvedøren til stue fremstår noe skjev og tar i karmen ved åpning og lukking.

Det er registrert mindre svelling i nedre del av døren inn til bad.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas justering og eventuelt utbedring av dører som tar i karm eller gulv, samt montering av manglende styring og håndtakskål på skyvedør til kjøkken.

Mindre svelling i dør til bad bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dører og omkringliggende konstruksjoner.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert at det mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist.

Det er også registrert at det er hull i baderomsplater rundt vannrør (bak dusjkabinett, under vask og bak toalett)

Det ble observert baderomsplate som var løs i bunn innenfor døren mot dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas lokal utbedring av baderomsplater, inkludert montering av silikon og bunnlist, samt tetting av hull rundt vannrør og sikring av løse plater.

Mangelfull montering og utettheter øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, noe som kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Loft - Bad - Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende

tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sluk og membran bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er registrert et lite hakk på kanten av benkeplaten til baderomsinnredningen, samt antydning til svelling på sideplaten mot toalettet.

Konsekvens/tiltak: Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Hakk i benkeplaten bør også jevnlig overvåkes.

Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

Loft - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert at det mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist.

Det er også registrert fukt indikasjoner med fuktsøk og malingsflass på betongvegg. Dette er omtalt nærmere under avsnittet om rom under terreng, og blir derfor ikke ytterligere beskrevet her.

Det er videre registrert ikke fagmessig skjøting av takpanel, samt at rommet mangler taklister.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres silikon mellom våtromsplate og bunnlist for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Ikke fagmessig skjøting av takpanel og manglende taklister bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse og redusere risiko for videre skader eller forringelse av overflater.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluk for å sikre fagmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert et vannrør i taket på mellomgangen i kjelleren som henger noe ned fra taket.

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Vannrør i kjeller henger noe ned under himling og bør justeres av rørlegger slik at det føres opp på linje med øvrige rørføringer, for å redusere risiko for skade på røret og unngå potensielle lekkasjer.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

Avløpsrør

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

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.

TG3

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist noen sprekker og riss i pipen over peisen.

Det er også observert at pipen er påført malt strie på pipen i trappen til kjelleren.

En mursteinspipe skal være åpen på alle sider og skal ikke kles inn. Innkledd pipe gir økt risiko for skjulte skader og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold, og dette gir tilstandsgrad 3 (TG3).

Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker i teglsteinspipe bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Malt strie bør fjernes fra pipen, da innkledning kan skjule skader og øker risikoen for brannspredning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat på fjerning av malt strie.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Det ble i 2014 bygget nytt saltak med W-takstoler over tidligere flatt tak.

Takkonstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å inspisere denne. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan i 2. etasje, samt terrasser i første etasje utenfor stue og i hagen.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.

Manglende inspeksjon på grunn av snødekke medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Kjellerstuen har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via dør til kjellerstue og videre ned trapp til hovedplan med utgang.

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 11-14 og tilhørende veiledning gjelder

følgende:

«Oppholdsrom skal ha rømningsvei direkte til det fri eller til rømningsvei i bygningen.»
«I etasjer som ikke har direkte utgang til planert terreng, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.» (Kilde: Direktoratet for byggkvalitet – veiledning til TEK17 § 11-14 første ledd)

Videre presiseres det at:

«Rømningsvindu i ett rom gir ikke godkjent rømningsvei for andre rom.»

Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift.

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Det mangler håndløper i trappeløpet til loftstrappen samt kjellertrappen der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav. Rekkverket i innvendig trapp har åpninger som overstiger 10 cm på loftstrappen samt kjellertrappen, og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rømningsvinduene bør skiftes ut eller utbedres slik at de tilfredsstiller kravene til fri åpningsflate for godkjent rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsveier medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreduserende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet og økt fare for fall. Det anbefales å etablere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. For store åpninger i rekkverket kan medføre fare for fall og personskade, særlig for barn. Det anbefales å utbedre eller erstatte rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: RVLarsen malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt gulv i vaskerom med fliser og varmekabel

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: EL.installatør Fred M. Olafsen a/s

Beskrivelse av arbeidet: Legging og montering av varmekabler på vaskerom

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

Ja

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

Ja

Det er ikke vanninntrenging i kjelleren,men det er saltutskilling flere steder i nedkant på murveggene

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

Ja

Det har vært skjeggkre i husrekken her,men ikke hos oss

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: dette gjelde leilighet motstt ende av bygget vi bor i. Mener at det arbeidet ble utført av skadedyrsfirma via USBL

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

Ja

Det kan "romle" litt i avløpet når man skyller ned i toalettet. Vi har trodd at dette skyldes at det er 100mm vannrør i bygget siden denne lyden noen ganger kan høres på vårt bad og vi ikke bruker toalettet

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

Ja

Kjøkkenventilator. kunne ikke skaffes ny lyskilde, så ventilator og lufterør ble byttet

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

Ja

Ufaglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: tatt ut gammel ventilator og slange .Montert den nye ventilatoren med ny slange og satt stikk kontakten på nye ventilatoren i støpselet i skapet

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: HE-MA Elektro a/s

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikrings skap med flere kurser. Montert nye ledninger til 16A kurser. Montert egen kurs til varmepumpen og til komfyren

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Det er feil på varmefolien under laminaten i rommet der kjellertrappen er.

Varmekablene kan ikke brukes i dette rommet fordi sikringen slår ettervert ut

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Rekkehuset har et bruksareal (BRA-i) på 151 kvm, i tillegg til en utvendig bod på 2 kvm og garasje på 20 kvm.

Hovedetasje (56 kvm)

Består av en flott entré med god plass til yttertøy og sko. Videre finner du en romslig stue, stilrent kjøkken og et praktisk toalettrom.

2. etasje (48 kvm)

Her ligger hovedsoverommet med plass til stor seng og romslig garderobe, samt utgang til egen balkong med markise. I tillegg er det to gode soverom og et bad.

Kjeller (47 kvm)

Kjelleren har mellomgang med adkomst til vaskerom og bod. Videre finner du en romslig kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, men det kan være mulighet for å etablere større vinduer for å oppnå godkjenning, forutsatt nødvendige søknader og tillatelser.

Garasje (20 kvm)

Garasje med loft for ekstra lagringsplass og el-billader.

Standard

Dette flotte enderekkehuset fra 1978 ligger solrikt og tilbaketrukket i borettslaget, med både garasje og hyggelige uteplasser. Boligen fremstår med gjennomgående god standard og mange oppgraderinger som gjør den stilren og innbydende. Kjøkkenet ble oppgradert i 2010 med ny kjøkkeninnredning, og i 2014 fikk boligen nytt saltak og ny kledning som en del av borettslagets vedlikeholdsarbeider.

Innvendig preges boligen av lys og trivelig atmosfære med laminatgulv, malte vegger og himlingsplater, samt malte tretrapper med teppe. Bad med baderomsplater, vinylbelegg, baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, samt oppusset WC-rom. Vaskerommet pusset opp i 2013 med støpt gulv og varmekabler i gulv, den har opplegg for vaskemaskin og plass for tørretrømmel. Selger har akkurat byttet om stoppekrane inn i skap i vaskerommet. Kjøkkenet har glatte fronter, laminatbenk, komfyr fra 2020, oppvaskmaskin og ny ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet med gode arbeidsforhold for matlaging og samvær.

Boligen har teglskorstein med peisinnstatts, ny varmepumpe i stue og varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Elektriske installasjoner med automatsikringer er moderne og oversiktlige. Vinduer og dører er delvis oppgradert, og boligen fremstår som godt vedlikeholdt med gjennomtenkte løsninger og romslige, lyse rom.

Alt i alt tilbyr denne boligen en kombinasjon av praktisk funksjonalitet, gode standard og hyggelig atmosfære - klar til å tas i bruk uten omfattende oppgraderinger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Møbler i spisestuen kan følge med og flere hyller ned i kjelleren.

Hvitevarer

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

Oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap følger med.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering

2013 Modernisering: Laminatgulv i stue og soverom. MDF plater på veggene i stue og soverom. Teppe i trapp og gang

2013 Modernisering: Støpt gulv med varmekabler i vaskerom

2013 Modernisering: Laminatgulv i 2 ganger og kjellerstue

2013 Modernisering: Oppgradering av el anlegg. noen nye sikringer. Egen kurs til komfyr og egen kurs til varmepumpe

2014 Ombygging: Det ble i 2014 bygget saltak på bygget. Fra opprinnelig var det flatt tak, samt etterisolering av vegger og ny kledning.

2023 Modernisering: Montert ny Panasonic ice breaker varmepumpe

2026 Modernisering: Montert ny kjøkkenventilator

2026 Modernisering: Satt inn ny stoppekrane ned i vaskerommet

Modernisert/Påkostet år

2013/2026

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord bredbånd

Parkering

Garasjen følger med eiendommen og har el-billader, i tillegg er det plass for bil ved siden av boligen.

Det er tilrettelagt for el-bil i borettslaget. Ladepunkt må betales av beboer. Det er ikke godkjent å bruke andre ladesystemer enn det borettslaget har lagt opp til (Zaptec).

Solforhold

Boligen har gode solforhold på borettslagets eiendom. Solen skinner mot fasaden om morgenen og følger hagen utover dagen, noe som gir flotte lysforhold til sen ettermiddag.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP561472

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Peis 4x4 Teglskorstein: Feiing utført 09.08.2023
- Varmepumpe
- Elektrisk

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

374 289 (Andel av fellesgjeld)

3 824 289 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 825 679 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 834 579 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 837 379 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 800 223 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 200 892 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 kommunale avgifter, vedlikehold, TV-anlegg, bygningsforsikring, honorar til styret, forretningsfører og revisor, samt renter og avdrag på fellesgjeld. Renter av fellesgjeld utgjør ca. kr 1 543,- og avdrag ca. kr 1 042,- på borettslagets lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 738

Andel Fellesgjeld

Kr 374 289

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2026

Kommentar fellesgjeld

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

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 042

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1543

Andel fellesformue

Kr 44 121

Andel fellesformue dato

11.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Movold Borettslag

Organisasjonsnummer

952695614

Andelsnummer

21

Om borettslaget

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

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører og og revisor er KPMG.

-Borettslaget består av 34 andeler.

-Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 10 789,5 kvm. G.nr 42, b.nr 692 i Sandefjord Kommune.

-Festetomt 1 parkeringsplass sammen med Frydenlund Brl G.nr 42, b.nr 27.

-Movold Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561472.

Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366521821, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 11.02.2026: 11 824 293

Andel av saldo: 374 290

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

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

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)

2 - Medlem i Usbl

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et overskudd på kr 473 222,- i årsregnskapet for 2024, og budsjett for 2025 på kr 361 573,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtektene fra 2016 regulerer andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt, styrets oppgaver, bruksoverlating, forkjøpsrett og generalforsamlingens myndighet.

Ordensreglene fra 2021 omhandler blant annet ro og orden, dyrehold, parkering, lading av elbil, dugnader samt beboernes forpliktelser overfor borettslaget og fellesarealer.

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr, men hunder skal holdes i bånd på området.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Borettslaverne plikter å rette seg etter og følge borettslagets ordensregler og vedtekter, og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
- Borettslaverne plikter å holde det ryddig og rent utenfor sin leilighet og på fellesområdene
- Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til borettslaverne å delta på fellesdugnadene. Jevnlige dugnader bidrar til både lavere kostnader og et hyggelig og velstelt bomiljø.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 692 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 21 i Movold Borettslag med orgnr. 952695614

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/42/692:

01.12.1976 - Dokumentnr: 8318 - Erklæring/avtale

RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

01.12.1976 - Dokumentnr: 8318 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V

17.11.1976 - Dokumentnr: 7871 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:42 Bnr:27

22.12.2000 - Dokumentnr: 9426 - Grensejustering

Overført fra: Knr:0706 Gnr:41 Bnr:515

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2000 - Dokumentnr: 9426 - Målebrev

Overført fra: Knr:0706 Gnr:41 Bnr:515

06.12.2005 - Dokumentnr: 9251 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:41 Bnr:514

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:41 Bnr:515

01.01.2020 - Dokumentnr: 884062 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:42 Bnr:692

01.01.2024 - Dokumentnr: 373828 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:42 Bnr:692

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.05.1978

Det er utstedt ferdigattest på garasjeanlegg datert 18.06.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det ligger offentlig ledningsnett over eiendommen.

Atkomst til eiendommen via privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal: 15 m

Arealbruk: Blå/grønnstruktur,Framtidig

Områdenavn: G

Delareal: 1 201 m

KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv. Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.

KPHensynsonenavn: H530

Delareal: 10 790 m

KPHensynsonenavn: H410_1

KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur. Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Delareal: 10 767 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare. Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare.

Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde

for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.

Delareal: 10 775 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 67 m

KPHensynsnavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442. Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

Reguleringsplaner:

Id: 19690002

Navn: Nygårdsveien fra Lasken til Moveien

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.09.1969

Bestemmelser:

- <http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19690002.pdf>

Delareal: 16 m

Formål: Offentlig trafikkområde

Id: 19750003

Navn: Mo-området

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.05.1975

Bestemmelser:

- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19750003_best.pdf

- <http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19750003.pdf>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 000,-. 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 et rimelig vederlag, samt

øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Valdis Rut Jonsdottir
Eiendomsmeglerfullmektig
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no
Tlf: 921 56 438

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

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

05.03.2026













Stilrent kjøkken med rikelig skap-og
benkeplass - perfekt for god oppbevaring og
praktisk matlaging.











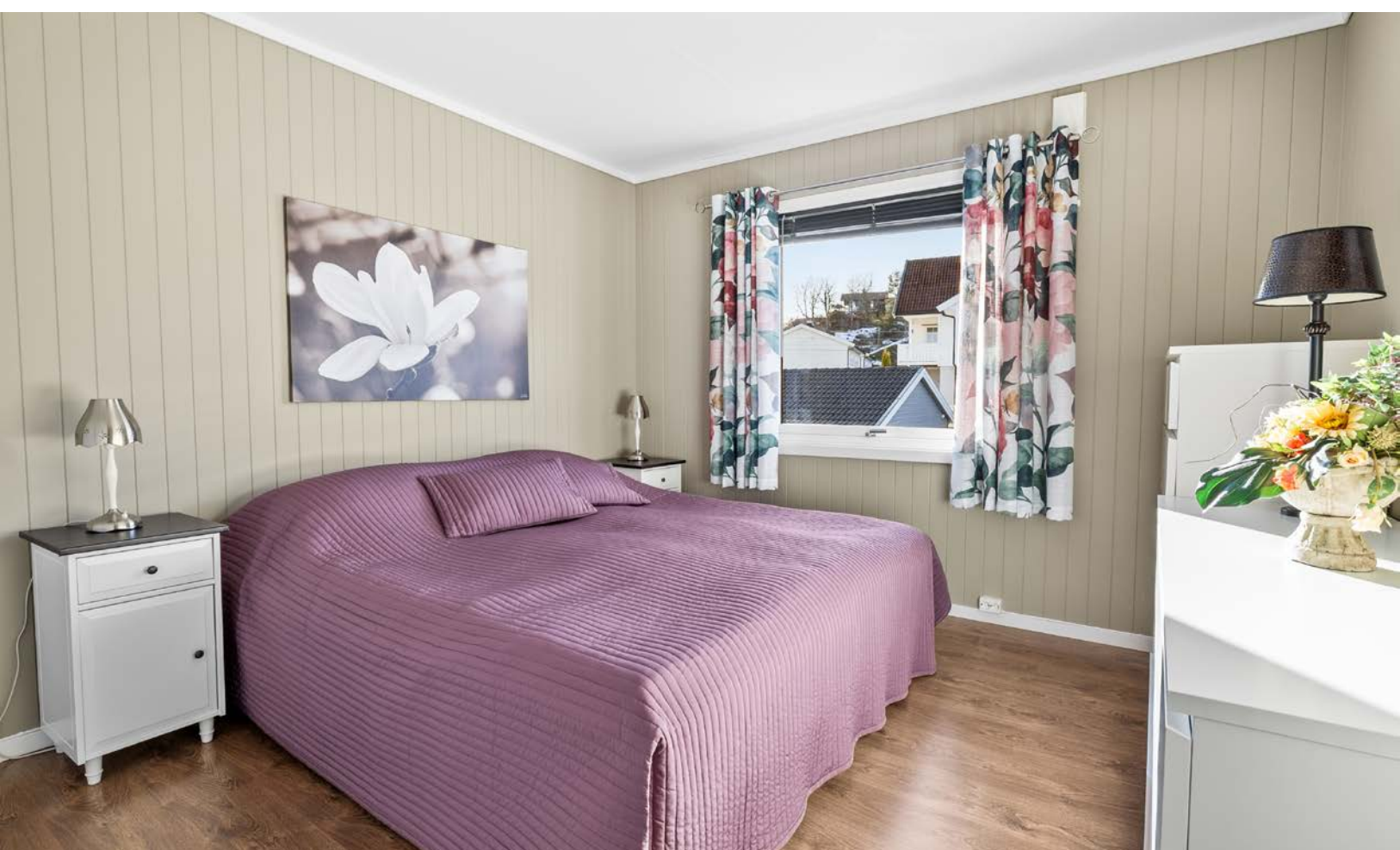




















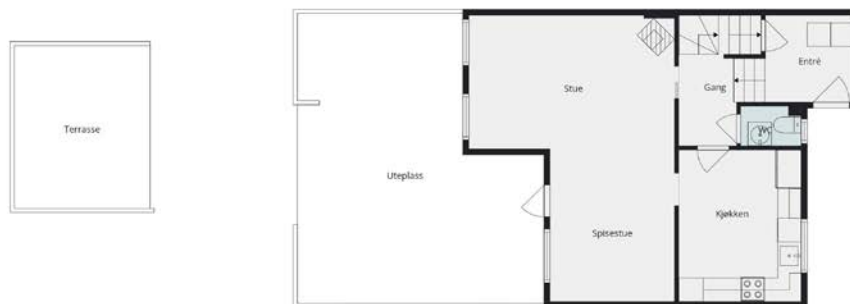








Plantegning

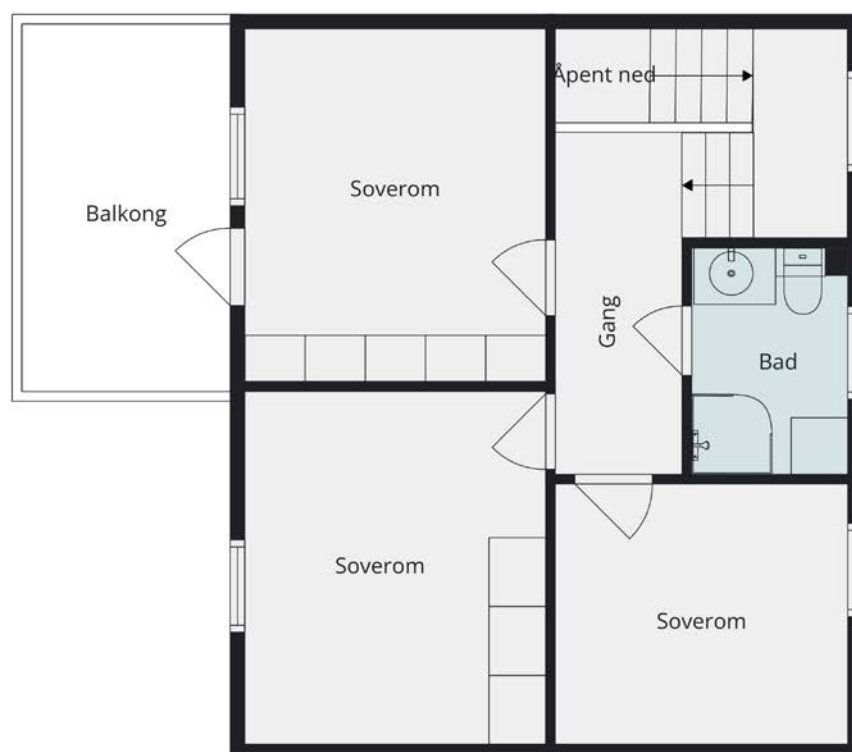


1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

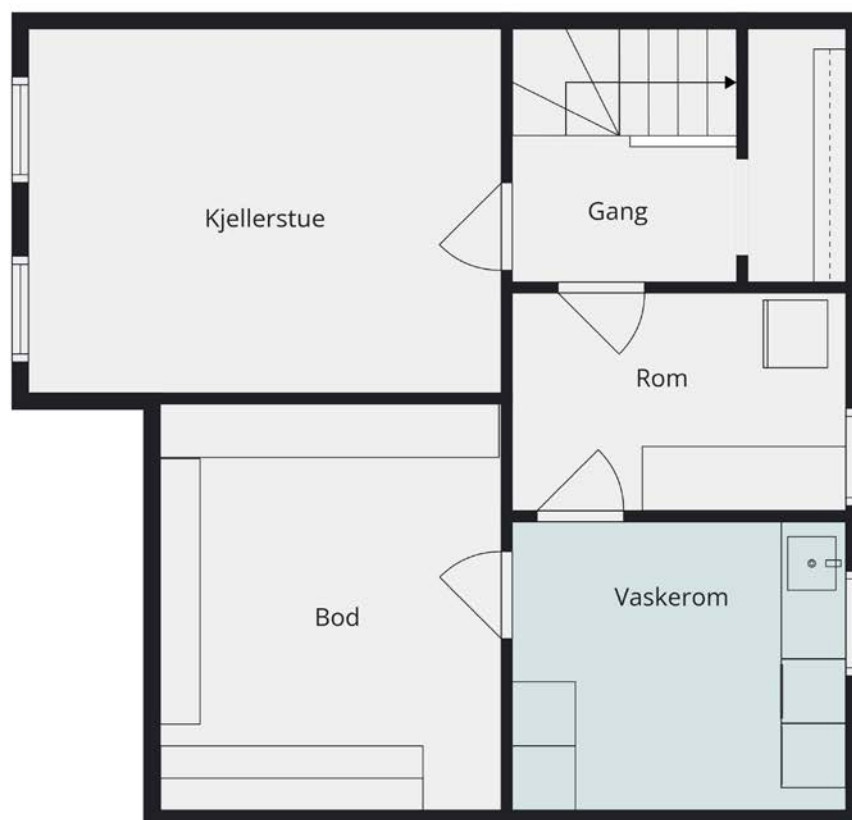


2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



KJELLER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Laskenveien 31A , 3214 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 42, bnr. 692

 Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22568-1053

Referansenummer: U1308

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en borettslagsbolig beliggende i enden av rekke med seksmannsbolig oppført i 1978. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun omfatter den aktuelle seksjonen/andelen.

Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold ligger under borettslagets felles ansvar og er derfor ikke fullstendig vurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for boligens tilstand.

Boligen ble oppgradert med ny kjøkkeninnredning i 2010. Nytt saltak og ny kledning ble etablert i 2014 som del av borettslagets vedlikeholdsarbeider.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og gjeldende krav. De fleste forholdene vurderes å være relatert til normal slitasje og alder på bygningsdelene, samt skjerpede forskriftskrav som har tilkommet etter boligens oppføring.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Tilhørende boligen er det garasje.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Gang 8,8m²
- WC 1,4m²
- Kjøkken 12,4m²
- Stue 29,5m²
- Utvendig bod 1,9m²

Loft:

- Gang 5,3m²
- Bad 4,1m²
- Hovedsoverom 12,4m²
- Soverom 11,9m²
- Soverom 6,4m²

Kjeller:

- Gang 2,7m²
- Mellom gang 6,5m²
- Kjellerstue 15,3m²
- Vaskerom 7,4m²
- Bod 10,7m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit» og HMS.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er en borettslagsleilighet beliggende i enden av en seksmannsbolig oppført i 1978.

Grunnmuren er oppført i ukjent betong/ betongstein. Over

grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen.

Det ble i 2014 etablert nytt saltak med W-takstoler over tidligere flatt tak, tekktet med dobbeltkrum betongtakstein.

Takkonstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å foreta innvendig inspeksjon av denne. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er montert stigeledd for feier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller fra 2017.

Boligen har malt hovedytterdør og malt boddør fra 2017, samt malte balkongdører i tre fra byggeåret.

Boligen har altan i 2. etasje, samt terrasser i 1. etasje utenfor stue og i hage.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen ligger under borettslagets ansvar.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv med laminat. Veggene er utført med trepanel og malte plater, og himlinger har himlingsplater.

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, og i kjeller består gulvet av betong med laminat på noen rom. Veggene i kjeller er utført i betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten at det er påvist unormale forhold.

Boligen har mursteinspipe med peisinnstikk (ukjent år) samt sot-/feieluke.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene til loft. Videre er det malt tretrapp til kjeller, samt malt tretrapp med laminat i trinnene fra inngangsnivå opp til hovedetasje.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og glatte dører. Dørene er av ulik alder; noen er fra byggeåret, flere har ukjent alder, og et par dører i kjeller ble skiftet i 2013/2014.

Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe justering av dører og overflater må påregnes over tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Baderomsplater ble montert utenpå eksisterende tapet i 2012. For øvrig er alder på gulv og rørapplegg ukjent. Himling har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 78 mm.

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilering skjer via naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.

Hulltaking er utført fra soverom mot dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Vegger er utført med malt mur og baderomsplater. Himling har panel.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran er målt til ca. 85 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Ventilering skjer via naturlig avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold.
Hulltaking er utført fra mellomgang mot vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2011, komfyr fra 2020 og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannsbereider har et volum på ca. 200 liter.
Sikringssskap med automatsikringer er plassert i mellomgang i kjeller.
Det er totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1976.
Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse.

Hovedetasje:

På godkjente tegninger er utvendig bod vist noe større, og innvendig gang noe mindre enn dagens løsning. Det er foretatt endringer i veggplasseringer, slik at innvendig gang fremstår større og utvendig bod tilsvarende mindre enn det som fremgår av tegningene.

Kjeller:

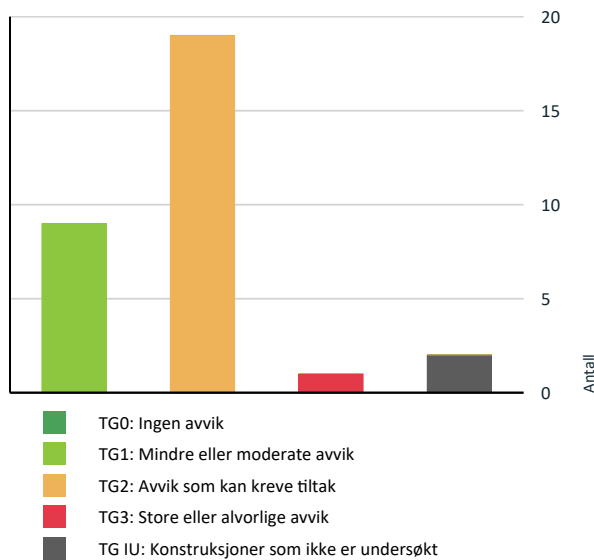
På godkjente tegninger er det vist ett disponibelt rom. Dette rommet er i dag delt i to og benyttes som kjellerstue og bod.

Garasje

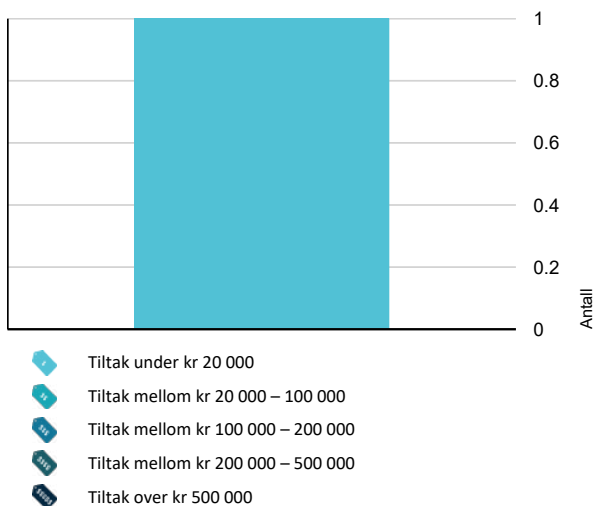
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapp til Kjeller

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

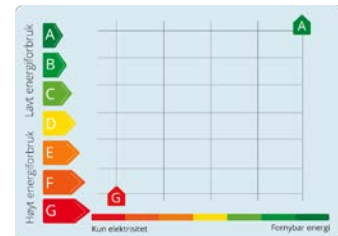
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Laminatgulv i stue og soverom. MDF plater på veggene i stue og soverom. Teppe i trapp og gang
2013	Modernisering	Støpt gulv med varmekabler i vaskerom
2013	Modernisering	Laminatgulv i 2 ganger og kjellerstue
2013	Modernisering	Oppgradering av el anlegg. noen nye sikringer. Egen kurs til komfyr og egen kurs til varmepumpe
2014	Ombygging	Det ble i 2014 bygget saltak på bygget. Fra opprinnelig var det flatt tak, samt etterisolering av vegger og ny kledning.
2023	Modernisering	Montert ny Panasonic ice breaker varmepumpe
2026	Modernisering	Montert ny kjøkkenventilator

UTVENDIG

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det ble i 2014 bygget nytt saltak med W-takstoler over tidligere flatt tak. Takkonstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å inspisere denne.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av takkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller (2017).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.
Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Det er registrert noe værsiltasje utvendig på vinduene, noe som er borettslagets ansvar å vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene. Aldringssiltasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduene ivaretas av borettslaget.



Litt værsiltasje utvendig på vindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (2017), malt boddør (2017) og malt balkongdører i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Aldringssiltasje må påregnes, og det er økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Vedlikehold og eventuell utskifting av dørene ivaretas av borettslaget.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan i 2. etasje, samt terrasser i første etasje utenfor stue og i hagen.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon på grunn av snødekke medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden.

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse og altan



Snødekket terrasse i hage

1 TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslagsbolig beliggende i enden av en seksmannsbolig oppført i 1978.

Grunnmuren er oppført i ukjent betong/ betongstein. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Takkonstruksjonen er saltak, teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Trinn er montert for feier.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslages ansvar.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen gulv som ikke går under dørterskler, samt manglende feielist/overgangslist mellom gulv og dørterskel.

Det er også registrert manglende taklister flere steder, hovedsakelig i kjeller.

Det er registrert skjolder i stuetaket etter maling.

Det er også registrert at det mangler noe maling enkelte steder, da utstyr og annet har vært i veien for maling.

Det er registrert at en flis i gangen har riss/sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik på overflater bør utbedres for å forbedre det estetiske inntrykket og opprettholde boligens standard.

Manglende utbedring vil ikke påvirke byggets funksjon eller sikkerhet, men kan gi et inntrykk av redusert kvalitet og påvirke kjøpers opplevelse av boligen.

Tiltak vurderes etter behov og ønsket standard.

Selv om riss/sprekk i flis ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Gulv går ikke gelt under terskel



Manglende taklist



Maling skjolder i stuetak



Riss i flis

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved stikkprøver med laser målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue, kjellerstue, bod, og de to største soverommene. Det er ved stikkprøver med laser målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang, kjellerstue, bod, og de to største soverommene.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

Selv om bom eller hull i gulvet ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom slike skader oppstår, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats (fra ukjent år) og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Det er påvist noen sprekker og riss i pipen over peisen.

Det er også observert at pipen er påført malt strie på pipen i trappen til kjelleren.

En mursteinspipe skal være åpen på alle sider og skal ikke kles inn. Innkledd pipe gir økt risiko for skjulte skader og vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold, og dette gir tilstandsgrad 3 (TG3).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss og sprekker i teglsteinspipe bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Malt strie bør fjernes fra pipen, da innkledning kan skjule skader og øker risikoen for brannspredning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat på fjerning av malt strie.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Strie på pipe nede i hjørne.



Riss i pussen på pipen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Innforede trevegger mot mur anses som en risikokonstruksjon med tanke på skjult fuktproblematikk. Det er utført stikkprøvebasert fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert unormale utslag. Det er i tillegg foretatt stikkprøvekontroll ved hulltaking, med fuktmåling ved bruk av pigger, uten at det ble målt forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv ved fuktsøk på betonggulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved fuktsøk. Dette er registrert i lav høyde på yttervegg i bod, vaskerom og mellomgang. Videre er det også påvist flere steder på bærevegg av betong. Det er registrert noe saltutslag på yttervegg i boden, samt at maling slipper på yttervegg i vaskerommet og på bærevegg i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fuktinntrengingen, samt vurdere nødvendige tiltak for utbedring.

Vedvarende fuktinntrenging kan medføre skader på betong og overflater, utvikling av saltutslag, misfarging og muggvekst. Over tid kan dette svekke konstruksjonen og bidra til dårligere inneklima, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom tiltak ikke utføres.

I tillegg bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fukt og saltutslag på vegg i innvendig bod, da dette tyder på langvarig fuktpåvirkning og mulige konstruksjonsmessige svakheter. Undersøkelsene er nødvendige for vurdering av omfang og eventuelle videre tiltak.

Tilstandsrapport



Fukt indikasjoner og noe maling som slipper på bærevegg i kjeller



Fukt indikasjoner og saltutslag på yttervegg ved gulv i kjellerbod



Fukt indikasjoner på gulv i kjellerbod



Fukt indikasjoner og noe maling som slipper på yttervegg i vaskerom

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn til loft.

TG 1 Innvendige trapp mellom ganger i hovedetasjesje

Boligen har en malt tretrapp med laminat i trinnene fra inngangsnivået opp til hovedetasjen.

TG 2 Innvendige trapp til Kjeller

Boligen har malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke fri høyde dersom det lar seg gjøre konstruktivt. Dersom endring ikke er praktisk mulig, bør lav høyde markeres.

For lav fri høyde kan medføre risiko for hodeskader ved passering i trapp, spesielt for høye personer. Forholdet vurderes hovedsakelig som et avvik fra dagens forskriftskrav, uten vesentlig betydning for trappens funksjon dersom den ellers er sikker og stabil.

Tilstandsrapport



Fri høyde på ca 1,9m (litt under kravet på

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

Dørene er av ulik alder. Noen er fra byggeåret, flere har ukjent alder, og et par dører i kjelleren ble skiftet i 2013/2014.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert at døren til kjeller tar noe i karmen ved åpning og lukking.

Skyvedøren til kjøkken mangler styring i nedre spor samt håndtakskål i ett av hullene. Døren tar også noe i gulvet ved åpning og lukking.

Skyvedøren til stue fremstår noe skjev og tar i karmen ved åpning og lukking.

Det er registrert mindre svelling i nedre del av døren inn til bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering og eventuelt utbedring av dører som tar i karm eller gulv, samt montering av manglende styring og håndtakskål på skyvedør til kjøkken.

Mindre svelling i dør til bad bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dører og omkringliggende konstruksjoner.

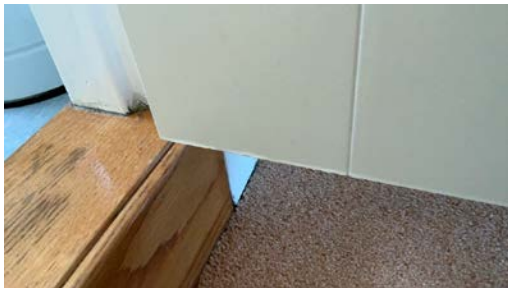
Tilstandsrapport



Skyvedør mangler styring i bunn, samt tar litt i gulvet



Skyvedør tar i karm ved åpning og lukking



Liten svelling i bunn av døren til badet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderomsplater ble montert utenpå tapet i 2012. For øvrig er alder på gulv og røropplegg ukjent.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert at det mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist.

Det er også registrert at det er hull i baderomsplater rundt vannrør (bak dusjkabinett, under vask og bak toalett)

Det ble observert baderomsplate som var løs i bunn innenfor døren mot dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av baderomsplater, inkludert montering av silikon og bunnlist, samt tetting av hull rundt vannrør og sikring av løse plater. Mangelfull montering og utettheter øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, noe som kan føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Manglende silokon



Hull i baderomsplate bak dusjkabinett



Hull i baderomsplate under vask



Hull i baderomsplate ved toalett

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 78mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sluk og membran bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer



Sluk

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert et lite hakk på kanten av benkeplaten til baderomsinnredningen, samt antydning til svelling på sideplaten mot toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling. Hakket i benkeplaten bør også jevnlig overvåkes.

Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.

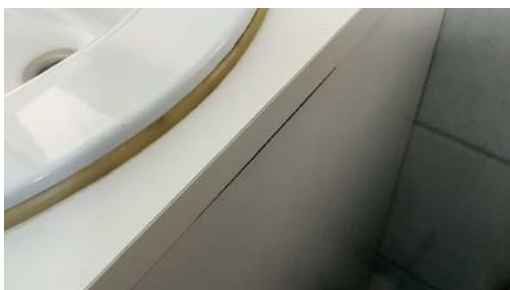
Tilstandsrapport



Antydning til svelling i bunn



Hakk i platen



Antydning til svelling i toppen

LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Ventil i vegg

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusjkabinettbinett.

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt mur og baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er registrert at det mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist.

Det er også registrert fukt indikasjoner med fuktsøk og malingsflass på betongvegg. Dette er omtalt nærmere under avsnittet om rom under terreng, og blir derfor ikke ytterligere beskrevet her.

Det er videre registrert ikke fagmessig skjøting av takpanel, samt at rommet mangler taklister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres silikon mellom våtromsplate og bunnlist for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Ikke fagmessig skjøting av takpanel og manglende taklister bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse og redusere risiko for videre skader eller forringelse av overflater.

Tilstandsrapport



Mangler silikon mellom våtromsplate og bunnlist



Ikke fagmessig skjøting av takpanel



Mangler taklist

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 58mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen er ca 85mm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran (2013) med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluk for å sikre fagmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vask.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2011, komfyr fra 2020 og vannstoppssystem.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk i skap under vask

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



Naturlig avtrekk i bad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert et vannrør i taket på mellomgangen i kjelleren som henger noe ned fra taket. Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Tilstandsrapport

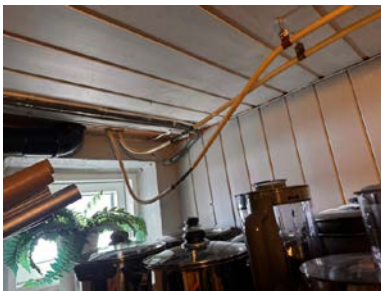
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Vannrør i kjeller henger noe ned under himling og bør justeres av rørlegger slik at det føres opp på linje med øvrige rørføringer, for å redusere risiko for skade på røret og unngå potensielle lekkasjer.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.



Vannrør i taket

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.



Bereder koblet til med stikkontakt

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.

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i mellomgang i kjelleren, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1978 Det er ukjent når det ble montert automatsikringer, men i 2013 ble det oppgradert sikrings skap med flere kurser. Montert nye ledninger til 16A kurser.

Montert egen kurs til varmepumpen og til komfyren

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke noen noen samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Varmefolie under laminatgulv i kjellergang ved trapp og mellomgang fungerer ikke. Det opplyses at sikringen løser ut når varmemfolien slås på.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Kjellerstuen har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via dør til kjellerstue og videre ned trapp til hovedplan med utgang.

I henhold til Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-14 og tilhørende veiledning gjelder følgende:

«Oppholdsrom skal ha rømningsvei direkte til det fri eller til rømningsvei i bygningen.» «I etasjer som ikke har direkte utgang til planert terreng, skal minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.» (Kilde: Direktoratet for byggkvalitet – veiledning til TEK17 § 11-14 første ledd)

Videre presiseres det at:

«Rømningsvindu i ett rom gir ikke godkjent rømningsvei for andre rom.»

Ettersom dette rommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, vurderes rømningsforholdene som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift.

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Det mangler håndløper i trappeløpet til loftstrappen samt kjellertrappen der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav. Rekkverket i innvendig trapp har åpninger som overstiger 10 cm på loftstrappen samt kjellertrappen, og tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

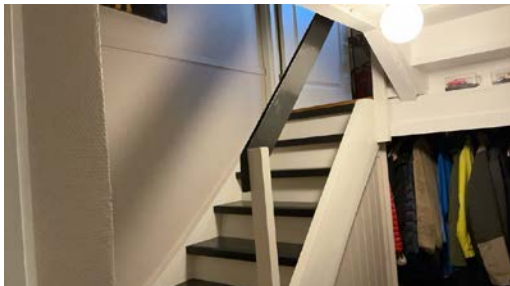
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rømningsvinduerne bør skiftes ut eller utbedres slik at de tilfredsstiller kravene til fri åpningsflate for godkjent rømningsvei. Manglende tilfredsstillende rømningsveier medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreducerende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet og økt fare for fall. Det anbefales å etablere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. For store åpninger i rekkverket kan medføre fare for fall og personskade, særlig for barn. Det anbefales å utbedre eller erstatte rekkverket slik at åpningsene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper, og for stor åpning i rekkverk



Åpninger for store i rekkverk på trapp



Vinduene i kjellerstuen er høyt oppe på veggen, samt at de er for små for rømming.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

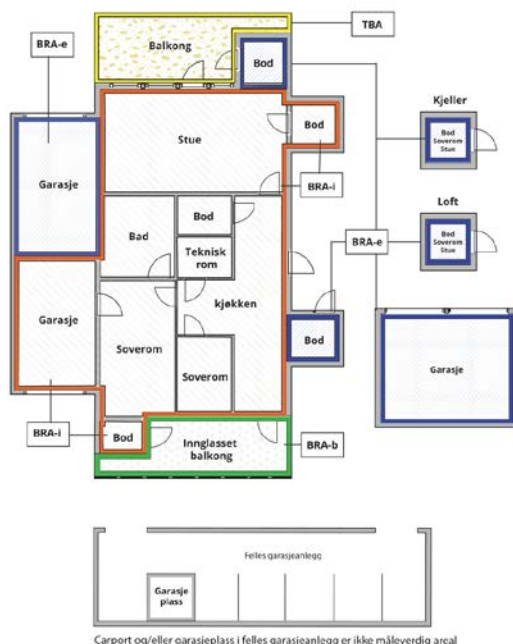
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje	56	2		58	58		58
Loft	48			48	7		48
Kjeller	47			47		2	49
SUM	151	2			65	2	155
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue	Bod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, kjellerstue, mellomgang, stue, vaskerom, bod		

Kommentar

På grunn av snødekket terrasse har det ikke vært mulig å kontrollere alle overganger mot hage og bed fullt ut. Det oppgitte arealet på 58m² kan derfor avvike noe og kan ikke anses som 100 % nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1976. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens planløsning og utførelse.

Hovedetasje:

På godkjente tegninger er utvendig bod vist noe større, og innvendig gang noe mindre enn dagens løsning. Det er foretatt endringer i veggplasseringer, slik at innvendig gang fremstår større og utvendig bod tilsvarende mindre enn det som fremgår av tegningene.

Kjeller:

På godkjente tegninger er det vist ett disponibelt rom. Dette rommet er i dag delt i to og benyttes som kjellerstue og bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Asmund Eriksen	Kunde
	Grethe Leirvik Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	692		0	10789.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Laskenveien 31A

Hjemmelshaver

Movold Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952695614			Eriksen Asmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

21

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
800 223	2024	Opplysninger fra eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger på tegning levert til kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon med stående kledning på støpt ringmur. Gulv i garasjen er av betong. Garasjen har leddport i metall med portåpner.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Det er forenklet undertak og tekkingen består av betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD

Dato for energimerking

12.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258937

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162460900

Gårdsnummer

42

Bruksnummer

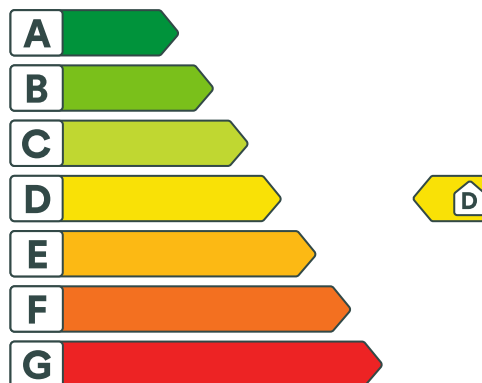
692

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

153,0 m²

Oppvarmet bruksareal

151,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

204,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

206,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 418 kWh



Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Asmund Eriksen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Laskenveien 31A
3214 SANDEFJORD

3907-42/692/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: RVLarsen malerfirma

Beskrivelse av arbeidet: lagt nytt gulv i vaskerom med fliser og varmekabel

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: EL.installatør Fred M. Olafsen a/s

Beskrivelse av arbeidet: Legging og montering av varmekabler på vaskerom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Det er ikke vanninntrenging i kjelleren, men det er saltutskilling flere steder i nedkant på murveggene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Det har vært skjeggkre i husrekken her, men ikke hos oss

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: dette gjelde leilighet motstt ende av bygget vi bor i. Mener at det arbeidet ble utført av skadedyrsfirma via USBL

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det kan "romle" litt i avløpet når man skyller ned i toalettet. Vi har trodd at dette skyldes at det er 100mm vannrør i bygget siden denne lyden noen ganger kan høres på vårt bad og vi ikke bruker toalettet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjøkkenventilator. kunne ikke skaffes ny lyskilde, så ventilator og lufterør ble byttet

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: tatt ut gammel ventilator og slange. Montert den nye ventilatoren med ny slange og satt stikk kontakten på nye ventilatoren i støpselet i skapet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: HE-MA Elektro a/s

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikrings skap med flere kurser. Montert nye ledninger til 16A kurser. Montert egen kurs til varmepumpen og til komfyren

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er feil på varmekablene under laminaten i rommet der kjellertrappen er. Varmekablene kan ikke brukes i dette rommet fordi sikringen slår ettervert ut

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Laskenveien 31A - Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Laskenveien Buveien Linje 161	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 0.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	13 min 5.3 km

Ladepunkt for el-bil

Sandefjord VGS Nye Ladere 1940	11 min
Sandefjord medisinske senter	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

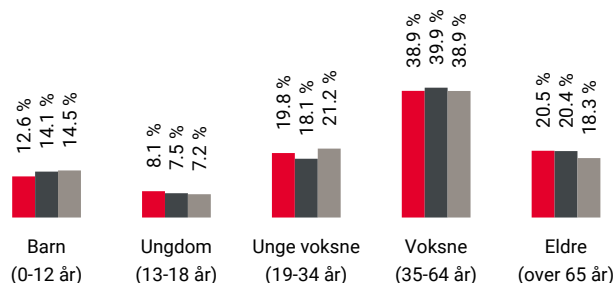
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenlund/Mo	988	473
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Modalen barnehage (0-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km
Kapteinløkka barnehage (1-6 år) 28 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Stadiontunet PostNord	6 min 0.6 km
Kiwi Moveien	8 min



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 85/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Gamle stadion Fotball	7 min	0.6 km
	STIF turnhallen Turnhall	10 min	0.8 km
	Sporty24 Sandefjord	9 min	
	EVO Sandefjord Vest	12 min	

Boligmasse



11% enebolig
56% rekkehus
8% blokk
25% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

7 min



Apotek 1 Sandefjord Helsepark

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
35% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



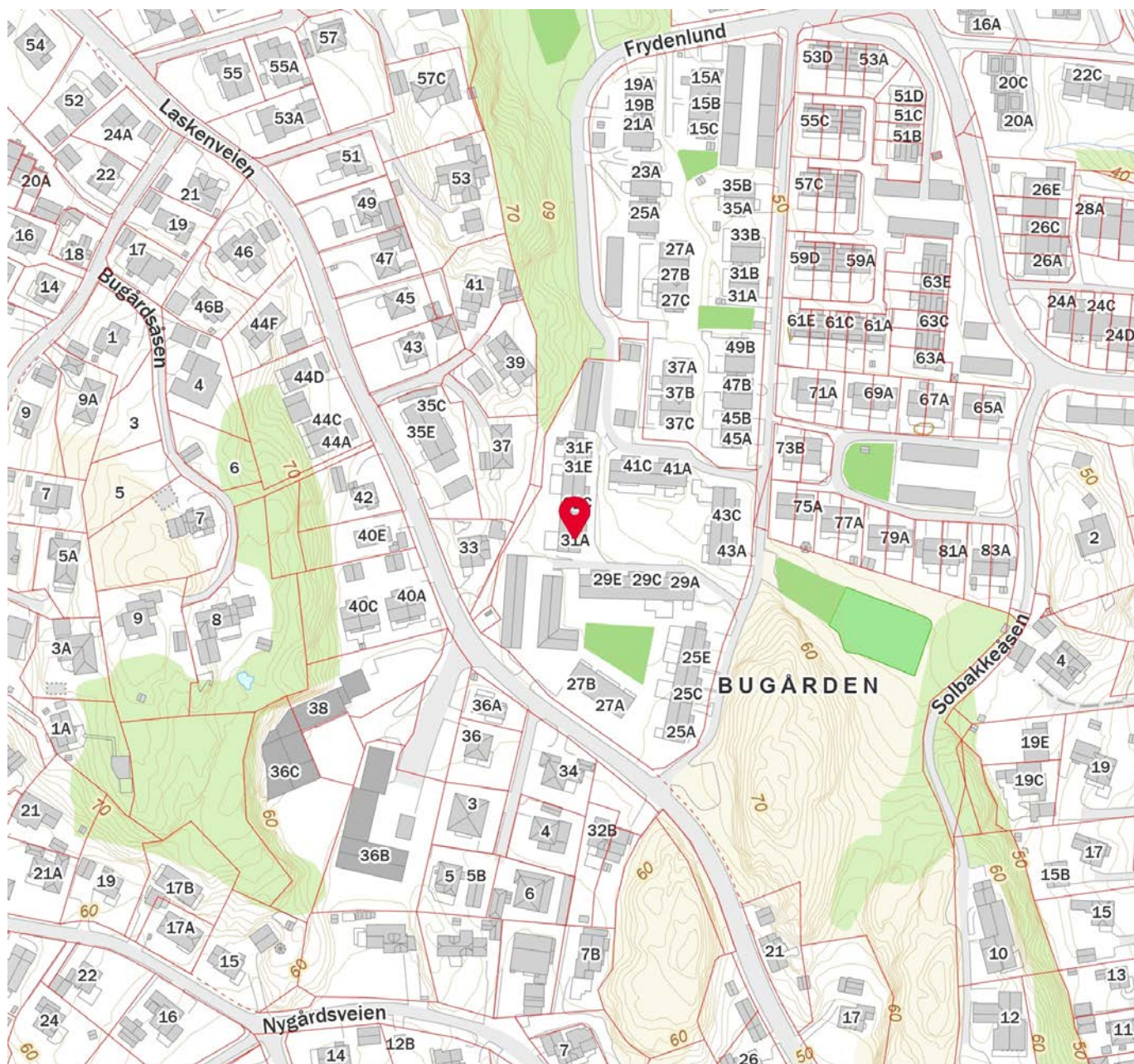
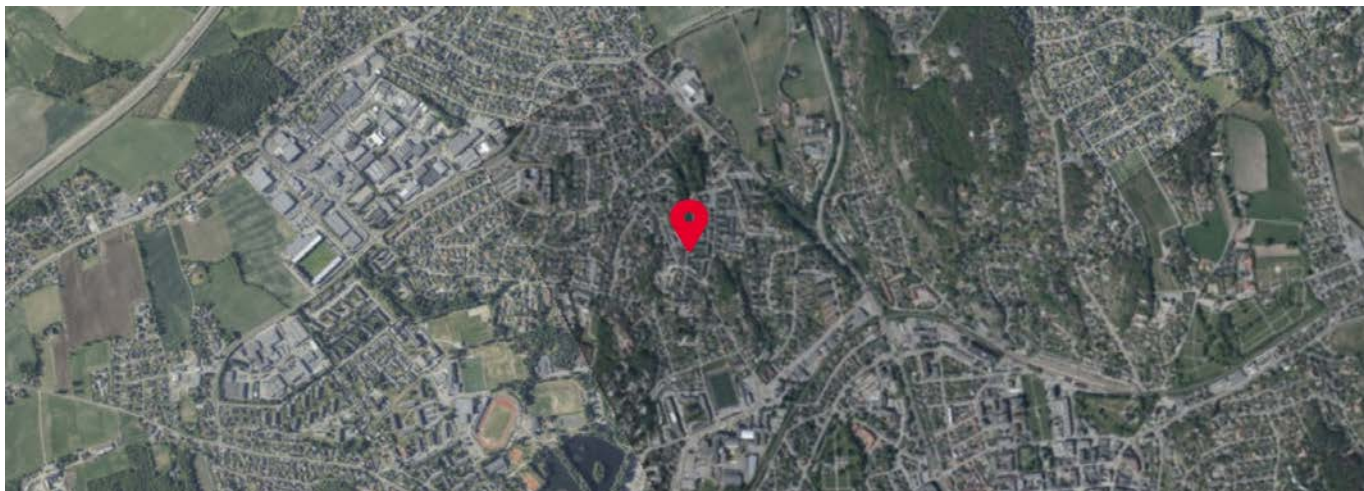
0%

46%

Frydenlund/Mo
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

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



24.02.2021.

ORDENSREGLER OG RETNINGSLINJER FOR MOVOLD BORETTSLAG.

1. Boretthaverne plikter å rette seg etter og følge borettslagets ordensregler og vedtekter, og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. Klager på naboforhold og evnt. forslag skal rettes skriftlig til styret.
3. Styret oppfordrer til IKKE å henge ut tøy til tørk og lufting på søndager/helligdager. Klær skal ikke henges oppunder taket på balkongen, men kan tørkes på stativ som ikke skal være høyere enn rekkverket. Det er ikke ønskelig med tøy over gelenderet på balkongen.
4. Motorkjøretøyer tillates kun å kjøre inn på gårdsplassen for av og på lasting. Dersom det av praktiske grunner må henges motorkjøretøyer inne på gårdsplassen, må man påse at det er mulig å passere med andre kjøretøyer og utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp etc. UTEN at det kjøres på andres eller fellesplenene. Dersom dette ikke er mulig skal kjøretøyet parkeres på parkeringsplassen eller i garasjen. Beboerne SKAL fortrinnsvis bruke garasjen, slik at parkeringsplassene er tilgjengelig for gjester.
5. Garasjene SKAL ALLTID være lukket og låst.
6. Boretthaverne plikter å holde det ryddig og rent utenfor sin leilighet og på fellesområdene.
7. Skader som forvoldes av beboer på borettslagets eiendom eller utstyr, skal snarest repareres for skadevolder sin regning eller det skal gis beskjed til styret i borettslaget om skaden.
8. Det henstilles til boretthaverne å delta på fellesdugnadene.
9. Fotballparking utenfor garasjene eller på fellesplenene er IKKE tillatt. Friarealet vis-a-vis Frydenlund 43 skal benyttes til slike aktiviteter.
10. Det skal vises hensyn til sine naboer. Mellom kl. 22.00 og 07.00 på ukedagene. I helgene mellom kl. 23.00 og 07.00, tillates ikke bråk eller høy musikk som kan sjenere naboene. Skal det være selskapelighet med høy musikk etc. så skal naboer varsles i god tid. Skal det foretas oppussing i leiligheten skal dette i hovedsak foretas på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 21.00. Gi gjerne naboer beskjed.
11. Boretthaverne plikter å klippe plenen på fellesområdene etter den oppsatte turnusplanen og etter arealfordelingen. Om det ikke er organisert klipping som vi har hatt de siste årene. For bruk av motoriserte grassklippere skal brukeren være fylt 16 år.
12. I Laskenveien 27A og B er boretthaverne pliktig til å vaske felles trapper og gang etter oppsatt turnusplan.
13. Dyrehold er tillatt. Hunder SKAL holdes i bånd.
14. Private parabolantennar eller andre installasjoner som monteres utvendig på fasaden SKAL ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret. Det samme gjelder for påbygging og all annen fasadeendring.
15. Det er tilrettelagt for el-bil i borettslaget. Ladepunkt må betales av beboer. Det er IKKE godkjent å bruke andre ladesystemer enn det borettslaget har lagt opp til. (Zaptec)

Styret

Vedtekter

for **Movold** borettslag org nr 00952695614.

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. september 1976, endret den 31. mars 2004, 10. mai 2011, 8. mai 2012, 16.04 2013 og 28.04.2014. Sist endret 02.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 juridisk person rett til å eie inntil 10% 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 den eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Ved utvendig maling av boligene i laget plikter den enkelte andelshaver å sørge for malerarbeidet, inkludert tilhørende arbeid som for eksempel vasking av sitt rekkehus / sin del av blokka og sin andel av felles bygningsmasse som skal males. Endevegger fordeles likt mellom beboerne. Laget ved materialforvalter/e eller styret kjøper inn maling. Ved tvilstilfeller kan styret fatte vedtak om hvem som har ansvaret for hvilke arealer/områder.

(2) 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.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. **Vedlikehold av endeveggene samt beplantning og forskjønnning av området rundt endeveggene er lagets ansvar og skal fordeles mellom beboerne i hver rekke. Det samme gjelder for beboerne i blokka. Ved uenighet eller tvil om hva som er rettferdig fordeling av oppgaver, kan styret fatte avgjørelser.**

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og minimum 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 1 av 2

Movold Borettslag	V ³ r ref.:	1049/21	Fjdselsdato eier:	28.07.1951
Laskenveien 31 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3214 SANDEFJ ORD	Eiere:	Asmund Eriksen		
Organisasjonsnr: 952 695 614	Andelsnr:	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 738

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	1 042
	Felleskostnader	3 520
	Renter felles ³ n	1 543
Objekt:	49/21 - TV-Anlegg - 2 (1219 - 21)	633

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

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

Hvis boligselskapet har felles ³ 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 ³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	374 289	Gjeld siste ³ rsoppg.:	374 289
Klient ajourf. ³ n:	11 824 293,30	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 824 293

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 16366521821, DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.02.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 11.02.2026: 11 824 293

Andel av saldo: 374 290

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kari Dale

Adresse: Frydenlund 43 A

Postnr/-sted: 3238 SANDEFJ ORD

Telefon: Mob.: 90572876

E-post: kad2@online.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	374 289	Andre inntekter:	1 644
Annen formue:	44 121	Utgifter:	20 446	

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³ rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³ r er hnyere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av borettslagets ³ n.

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	56 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1977

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 2 av 2

Movold Borettslag	V ³ r ref.:	1049/21	Fndelsdato eier:	28.07.1951
Laskenveien 31 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3214 SANDEFJ ORD	Eiere:	Asmund Eriksen		
Organisasjonsnr: 952 695 614				

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 42/692

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 10789.5

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP561472

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	00	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Brl leier en tomt gnr. 42/bnr. 27 fra S fj Kommune sammen med Frydenlund Brl. Avtale signert 13.01.1988.l.

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.

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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



INNKALLING 2025

Movold Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 17:30
Hotell Atlantic

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Movold Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 17:30 - Hotell Atlantic

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 (Her registreres den første av flere mulige saker fra styret)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 1 medlem til styret

6.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 69 395,- som er KPI justert.

5. Andre saker

5.1 Det oppleves fuktig i kjeller i Laskenveien 25A.

Sak innmeldt av eier

Det oppleves fuktig i kjeller i Laskenveien 25A.

Beboer kan ikke se av tilstandsrapport ved overtagelse av bolig at drenering rundt huset har vært utført etter bygge år. Drenering av hus har en antatt levetid på 20-60 år og man må kunne forvente drensavvik etter 40 år.

Er det en plan for drenering i borettslaget?

Forslag til tiltak hvis ikke det er har vært gjort nylig.

- Gjøre fukt målinger i alle kjellere eller de som oppleves fuktige.
- Ha en langtidsplan for drenering av alle boliger i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslag til tiltak hvis ikke det er har vært gjort nylig.

- Gjøre fukt målinger i alle kjellere eller de som oppleves fuktige.

- Ha en langtidsplan for drenering av alle boliger i borettslaget.
Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

Styrets innstilling:

Styret jobber med saken ved at de har engasjert firma Morten`s rørservice til å se på saken. Det foreligger rapporter som styret arbeider med.

Styret ønsker å høre med generalforsamlingen hvorvidt det skal jobbes videre med og utbedres da det på sikt kan gjelde samtlige hus.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

- x - Styreleder - Kari Dale
- x - Styremedlem - Kari Synnøve Andersen
- o - Styremedlem - Grethe Dahle
- x - Varamedlem - Inger Lene Jacobsen
- x - Varamedlem - Torfinn Lien Skalleberg
- x - Varamedlem - Asmund Eriksen

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Velges på generalforsamlingen

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Velges på generalforsamlingen

6.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Velges på generalforsamlingen

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 065 332	588 361
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	473 222	465 591
Tilbakeføring av avskrivning	20 322	20 322
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-342 372	-8 942
B. Årets endring disponible midler	151 172	476 972
C. Disponible midler	1 216 505	1 065 332
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 259 173	1 121 846
Kortsiktig gjeld	-42 668	-56 514
C. Disponible midler	1 216 505	1 065 332

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

Inkludert i disponible midler er det en egen bankkonto for avsetning til div.vedlikehold.

Resultatregnskap 2024 Movold Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 365 264	2 297 748	2 337 084	2 419 538
Sum leieinntekt		2 365 264	2 297 748	2 337 084	2 419 538
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 365 264	2 297 748	2 337 084	2 419 538
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 605	10 998	9 165	9 605
Styrehonorar	2	68 120	78 000	65 000	68 120
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	20 322	20 322	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		32 742	30 562	63 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	118 456	69 983	75 000	109 000
Kommunale avgifter/renovasjon		422 215	388 094	426 800	464 525
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 250	15 656	2 500	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	109 719	184 812	250 000	202 827
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 100	6 259
Forretningsførerhonorar		82 708	78 471	82 710	85 935
Andre honorar	8	1 450	4 484	0	0
Kontorkostnad		3 542	2 983	2 500	2 500
TV/bredbånd		217 695	211 816	208 080	227 693
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		421	2 599	0	0
Kontingent og gaver		10 200	14 250	11 200	10 900
Forsikring		123 249	112 339	123 222	142 568
Andre kostnader	9	15 188	11 048	14 092	13 550
Sum kostnad		1 257 963	1 247 983	1 345 669	1 401 982
Driftsresultat		1 107 301	1 049 765	991 415	1 017 556
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 134	29 628	0	0
Rentekostnad		683 212	613 802	630 323	655 983
Netto finansposter		634 078	584 174	630 323	655 983
Årsresultat		473 222	465 591	361 092	361 573
Overført til/fra annen egenkapital		473 222	465 591	0	0
SUM OVERFØRINGER		473 222	465 591	0	0

Balanse 2024 Movold Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	130 189	130 189
Bygninger	3	5 841 760	5 841 760
Garasjer	3	2 590 000	2 590 000
Andre driftsmidler	3	98 226	118 548
Sum anleggsmidler		8 660 174	8 680 497
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		91 992	82 161
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 167 181	1 039 685
Sum omløpsmidler		1 259 173	1 121 846
SUM EIENDELER		9 919 347	9 802 343

Balanse 2024 Movold Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 015 159	-4 488 381
Sum opptjent egenkapital		-4 015 159	-4 488 381
Sum egenkapital	10	-4 011 759	-4 484 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 195 838	12 538 210
Borettsinnskudd		1 692 600	1 692 600
Sum langsiktig gjeld		13 888 438	14 230 810
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	450
Leverandørgjeld		35 794	41 215
Påløpne renter		3 665	5 410
Annen kortsiktig gjeld		3 209	9 439
Sum kortsiktig gjeld		42 668	56 514
Sum gjeld		13 931 106	14 287 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 919 347	9 802 343
Pantstillelser	12	13 888 438	14 230 810

Sted: _____

Dato: _____

Kari Dale
Styreleder

Grethe Dahle
Styremedlem

Kari Synnøve Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Varige driftsmidler

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

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

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 125 216	1 113 432
3619 Dugnadstillegg	0	30 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	208 080	192 576
3650 Innkrevde felleskostn. renter	677 662	597 730
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	346 530	355 634
3690 Andre leieinntekter	7 776	7 776
Sum	2 365 264	2 297 748

Konto 3690 gjelder tillegg strøm Laskenveien 27

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 605	10 998
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	68 120	78 000
Sum	77 725	88 998

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	El bil	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	203 225	5 841 760	2 590 000	130 189
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 225	5 841 760	2 590 000	130 189
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 999	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 226	5 841 760	2 590 000	130 189
Årets avskrivninger :	20 322	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	1977	2010	1977
Antatt levetid i år :	10			

Borettslaget består av 34 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 10 789,5 kvm. G.nr 42, b.nr 692 i Sandefjord Kommune. Festetomt 1 parkeringsplass sammen med Frydenlund Brl G.nr 42, b.nr 27.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561472

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	3 015
6360 Annet renhold	519	0
6362 Skadedyrutryddelse	978	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	70 750	25 625
6392 Containerleie/tømming	11 669	10 633
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 540	30 710
Sum	118 456	69 983

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 502	1 474
6540 Inventar	238	0
6541 Kontormaskiner	0	8 072
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	179	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 251	5 750
6552 Driftsmateriell	80	359
Sum	10 250	15 656

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 773	1 305
6602 Vedlikehold VVS	49 389	53 125
6603 Vedlikehold elektro	3 125	65 489
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 715
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	15 803	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	16 396	21 656
6619 Dugnadsutbetaling	0	24 300
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	1 133	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 526
6648 Vedlikehold dører og porter	2 100	2 696
Sum	109 719	184 812

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	4 484
Sum	1 450	4 484

6714 gjelder rådghonorar ifm varsling økning felleskostnader og innføring budsjett.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	10 420	8 695
7750 Festeavgift/ tomteleie	125	125
7770 Betalingskostnader	1 017	1 069
7771 Andre gebyrer	0	585
7773 Omkostninger innkreving	3 626	530
7795 Husleietap	0	43
Sum	15 188	11 048

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	3 400	0	3 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 488 381	473 222	-4 015 159
Sum opptjent egenkapital	-4 488 381	473 222	-4 015 159
Sum egenkapital	-4 484 981	473 222	-4 011 759

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	16366521821
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 741 729
Lånesaldo 01.01:	12 538 210
Avdrag i perioden:	342 372
Lånesaldo 31.12:	12 195 838
Saldo 5 år frem i tid:	10 174 817

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366521821	26	386 051	10 037 326
	8	269 816	2 158 528

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	12 195 838
Innskuddskapital	1 692 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	13 888 438
Bokført verdi av pantsatt eiendom	8 561 949

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Movold Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Movold Borettslag

Styreleder	Kari Dale (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Grethe Dahle (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kari Synnøve Andersen (sign.)	10.03.2025



Til generalforsamlingen i Movold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5E3LF-J7PXL-LX28K-5L7LE-M7ZP5-XBG08

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 16:31:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5E3LF-J7PXL-LX28K-5L7LE-M7ZP5-XBG08

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Movold Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kari Dale
Styremedlem, Kari Synnøve Andersen
Styremedlem, Grethe Dahle
Varamedlem, Asmund Eriksen
Varamedlem, Torfinn Lien Skalleberg
Varamedlem, Inger Lene Jacobsen

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

Virksomhetens art

Movold Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Movold Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 952695614

Movold Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Movold Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561472. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Montert fartsdump på en internvei.
- Årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater av Norsk Brannvern. 100 % oppslutning, ingen merknader.
- Årlig kontroll av el-bilnettet.

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

- Arrangert vår- og høstdugnad. satt opp gjøremålsliste i den anledning.
- Satt opp vaskeliste for Laskenveien 27 A og B.
- Satt opp turnusliste for vask av søppeldunkene.
- Behandlet søknad om utleie av leilighet i 27 A.
- Behandlet søknad om rivning av vegg mellom stue og kjøkken.
- Behandlet søknad om utskifting av kjellervindu og utvidelse av terrasse.
- Oppfordring til å vaske og polere utgangsdører.
- Oppfordring til å pusse og male toppbord på balkongen.
- Nye beboere i Laskenveien 31 D og F, Laskenveien 25 A og Frydenlund 41 A.
- Satt opp 4 som kan betjene snøfreseren.
- Reparert porten til søppelrom i Frydenlund.
- Bytta 4 waterstopsentraler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

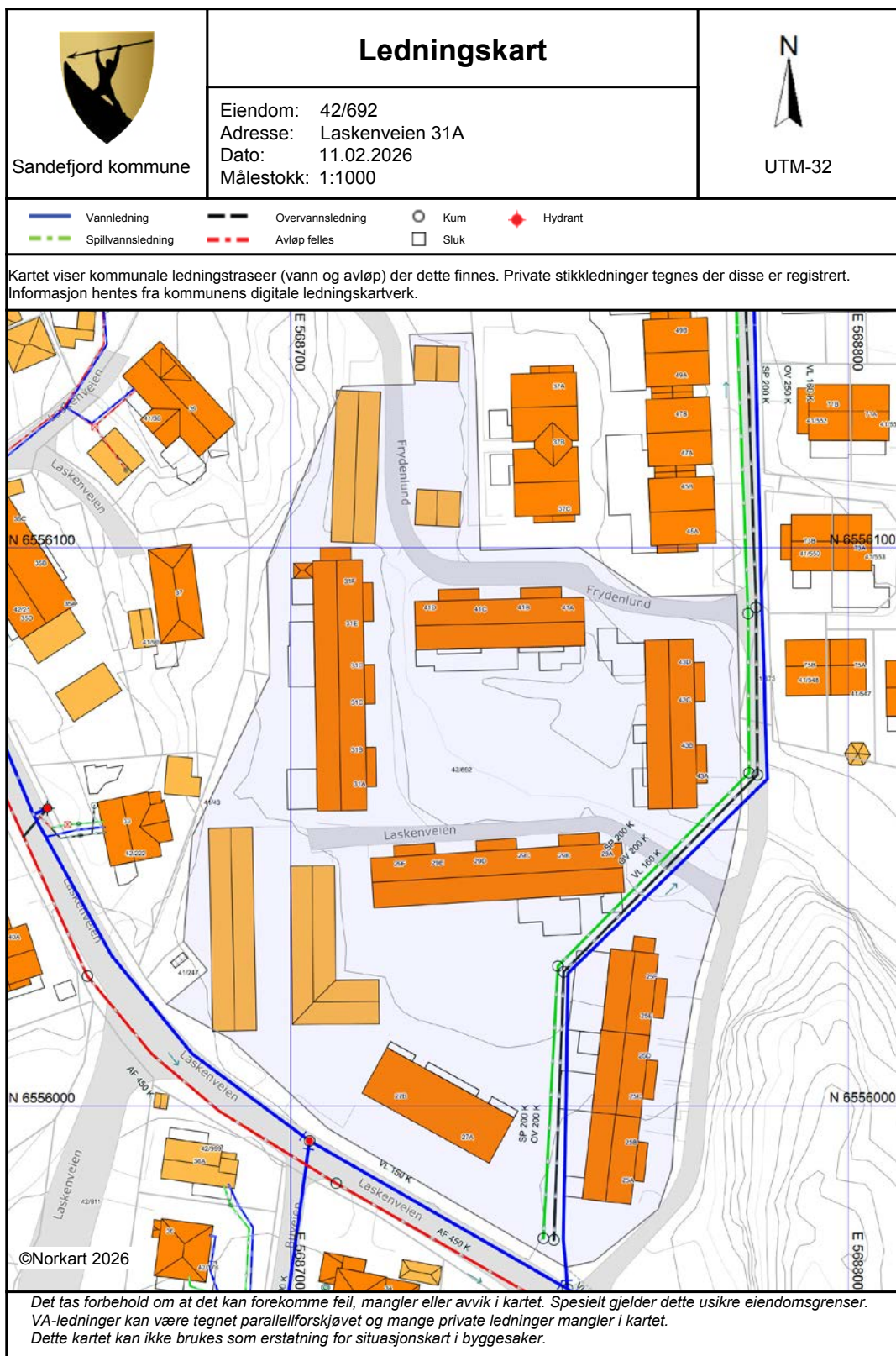
NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





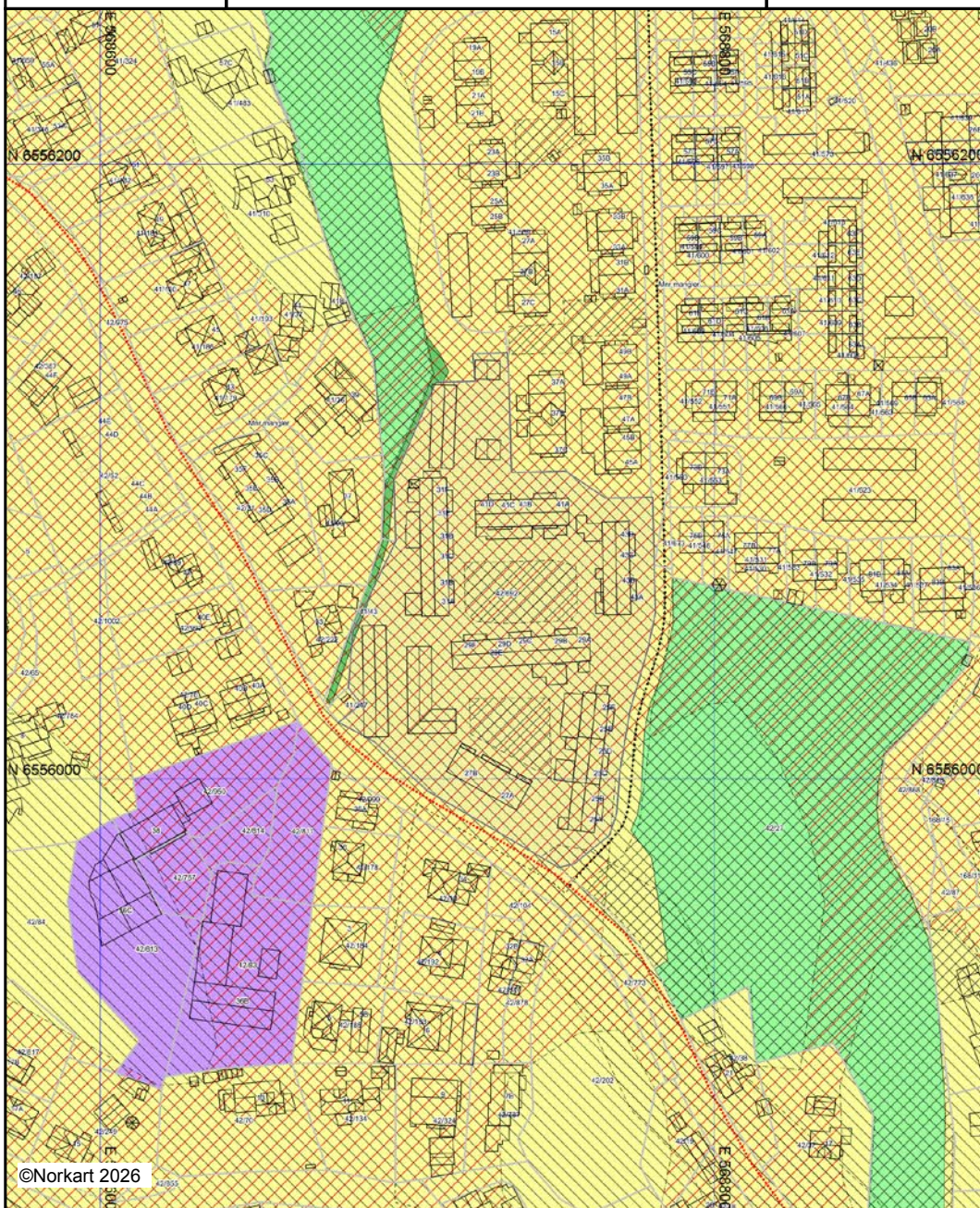
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/692
Adresse: Laskenveien 31A
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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



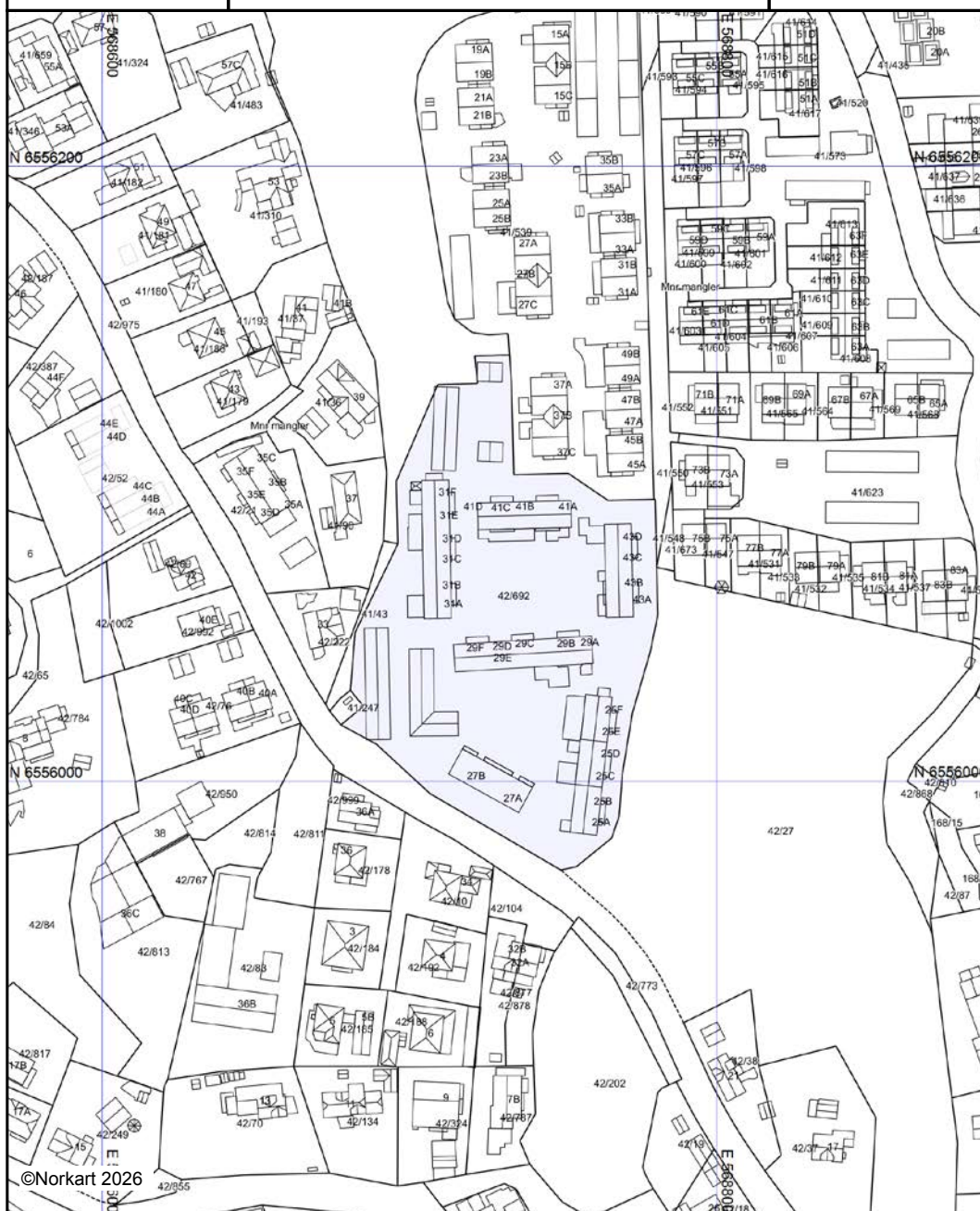
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/692
Adresse: Laskenveien 31A
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

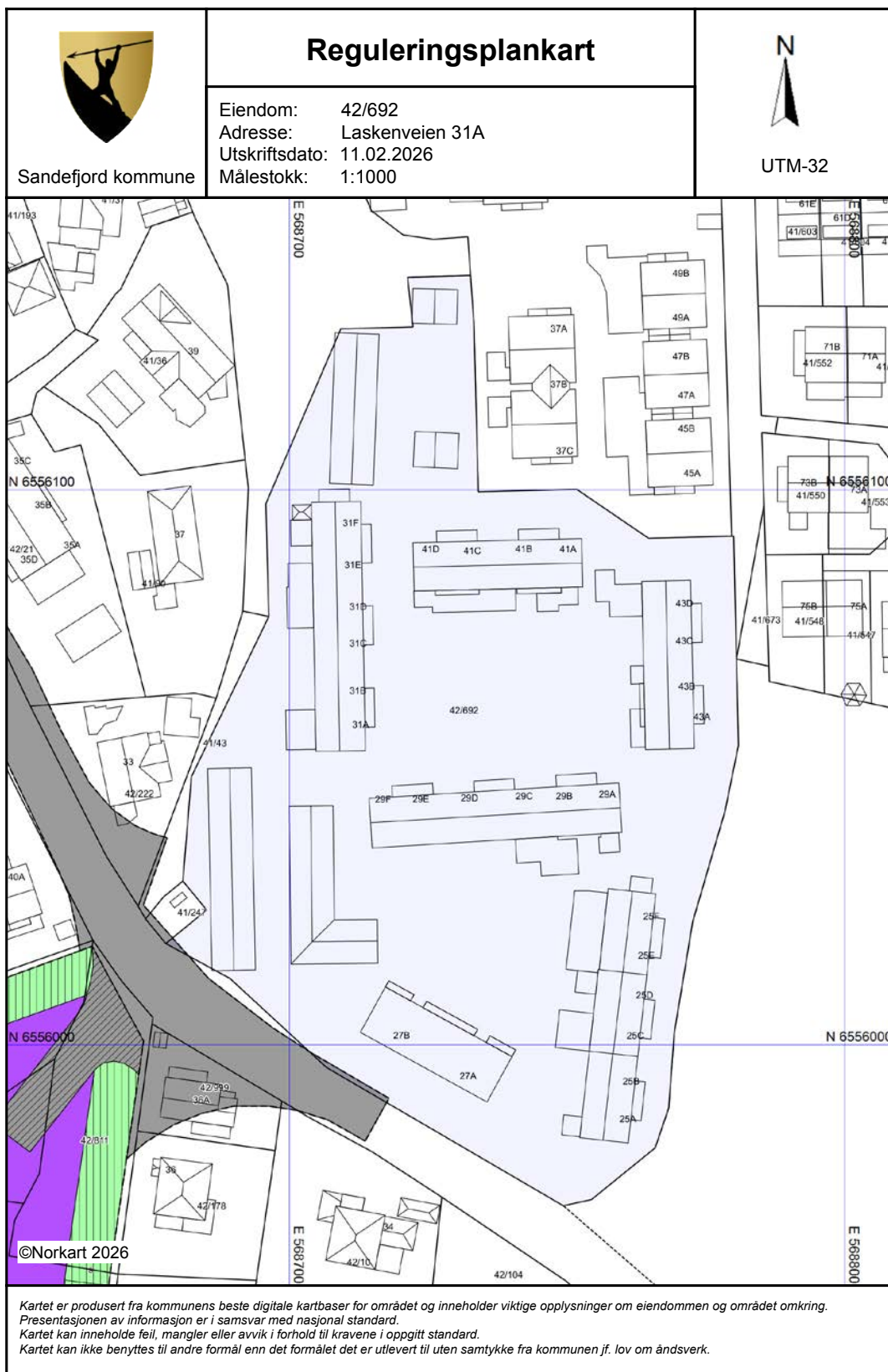


Eiendomskart for eiendom 3907 - 42/692//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering



Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

Boligbebyggelse, nåv.	Boligbebyggelse, framt.
Fritidsbebyggelse, nåv.	Fritidsbebyggelse, framt.
Sentrumformål, nåv.	
Forretnings, nåv.	Forretnings, framt.
Tjenesteyting, nåv.	Tjenesteyting, framt.
Råstoffutvinning, nåv.	
Næringsvirksomhet, nåv.	Næringsvirksomhet, framt.
Krettsanlegg, nåv.	
Andre typer beb., anl., nåv.	Andre typer beb., anl., framt.
Uteoppholdsareal, nåv.	
Grav- og urnelund, nåv.	
Komb. beb. og anl. form., nåv.	Komb. beb. og anl. form., framt.
	Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

Skipsleie N

Bane N

Sykkelveg N

Gang-sykkelveg (tunnel) N

Gang-sykkelveg N

Gang-sykkelveg (bru) N

Adkomstveg N

Adkomstveg (tunnel) N

Samleveg N

Samleveg (tunnel) N

Samleveg (bru) N

Hovedveg N

Hovedveg (tunnel) N

Hovedveg (bru) N

Fjernveg N

Fjernveg (tunnel) N

Fjernveg (bru) N

Lufthavn, nåv.

Veg, nåv.

Bane, nåv.

Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.

Parkeringsplasser, nåv.

Trase for tekn. infrastr., nåv.

Kollektivknutepunkt, nåv.

Tekn. infr. og samf. anl., nåv.

Hovednett for sykkel, nåv.

Havn, nåv.

Sykkelveg F

Gang-sykkelveg (tunnel) F

Gang-sykkelveg F

Gang-sykkelveg (bru) F

Adkomstveg F

Samleveg F

Samleveg (tunnel) F

Hovedveg F

Hovedveg (bru) F

Fjernveg F

Hensynssoner

Kp Sikringsone

Kp Faresone

Kp Stasjonsone

Kp Infrastruktursone

Kp Angitt hensynssone

Kp Båndleggingssone

Kp Gjennomføringsone

Kp Detaljeringsone

LINJESYMBOLER

Byggegrense

Forbuds- og sonegrense

Midtlinje vassdrag

Kp-Grense

KpAreaformGrense

KpBestemmelseGrense

Overføringsanl., energi N

Langsiktig utvirkingsgrense, detaljert RPB

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

Park, nåv.	Park, framt.
Blågrønnstruktur, nåv.	Blågrønnstruktur, framt.
Naturområde, nåv.	Naturområde, framt.
Friområde, nåv.	Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

LNF, tiltak for stedb. næring, nåv.	LNF, tiltak for stedb. næring, framt.
-------------------------------------	---------------------------------------

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.	Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., naturomr., nåv.	Sjø og vassdr., naturomr., framt.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.	Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, framt.	
Komb. form. sjø og vassdr m/lu strandsone, nåv.	Komb. form. sjø og vassdr m/lu strandsone, framt.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.	

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Laskenveien 31A	H0101	42/692	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN ASMUND 280751*****	Eiendomsrett 1/1	LASKENVEIEN 31A 3214	Bosatt

Vegadresse: Laskenveien 31 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3214 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090301 Bugården
Grunnkrets	401 Frydenlund	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	5 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162460900		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162460900: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	MOVOLD BORETTSLAG	Org.nr	952695614
Adresse	c/o Usbl Sandefjord Rådhusgata 24, 3211 SANDEFJORD	Ant. andeler	28

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	42/692	10789.5	



Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 11.02.2026

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

E-post: Brann-Megler@sandefjord.kommune.no

Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	692	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD								

Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
4x4 Teglskorstein	Tak	09.08.2023: Feiing utført				
Kommentar:						

Ildsted:

Type/Fabrikkat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Vedovn				06.03.2019: Tilsyn utført
Kommentar: Avvik 06.03.2019: Skorsteinen er kledd på 1 side i kjeller med strietapet				

Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Huseier må påse at slokkeutstyret fungerer til enhver tid.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sandefjord kommune kommune

Utskriftsdato: 12.02.2026

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

E-post: Faktura@sandefjord.kommune.no

Kommunale avgifter

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	692	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Vann	26 661,20
Avløp	32 678,40
Slam	
Renovasjon	21 401,58
Branntilsyn/Feiing	1 410,00
Tomteleie/festeavgift	

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

Merknad

Avtnr.52008078 Kommunale gebyr totalt 2026 kr 82 151,58 inkl. mva. De kommunale gebyrene gjelder Movold borettslag, felles faktura for Laskenveien 31.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	692	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Laskenveien 31A, 3214 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	15 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur, Framtidig	
	Områdenavn	G	
	Delareal	1 201 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	10 790 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	

Delareal	10 767 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	10 775 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn	B
Delareal	67 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19690002
Navn	Nygårdsveien fra Lasken til Moveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1969
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19690002.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ² Formål Offentlig trafikkområde
Id	19750003
Navn	Mo-området
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.1975
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19750003_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19750003.pdf



SANDEFJORD KOMMUNE

BYARKITEKTKONTORET

3200 Sandefjord

Telefon 033 6 68100

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 242/ 76

Eiendom: ~~mo~~jordet A (og E)

Gårdsnr. 42

bruksnr.

i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide 6-manns-bolig

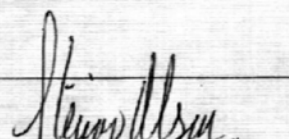
i 2. etg.

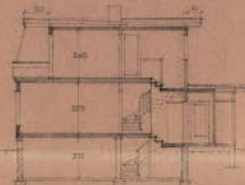
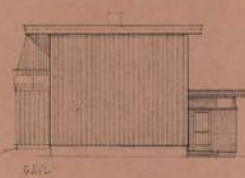
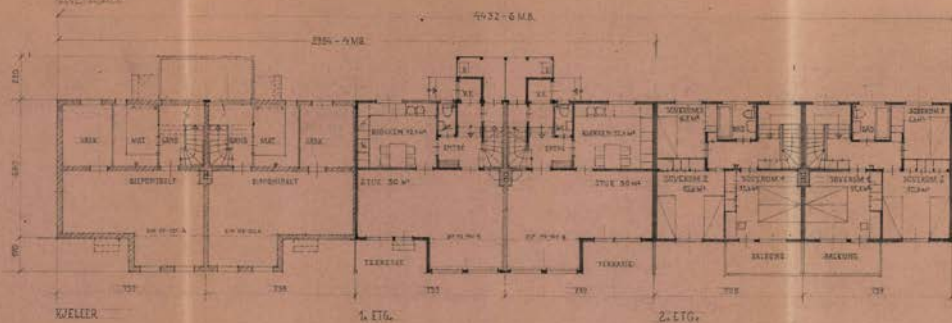
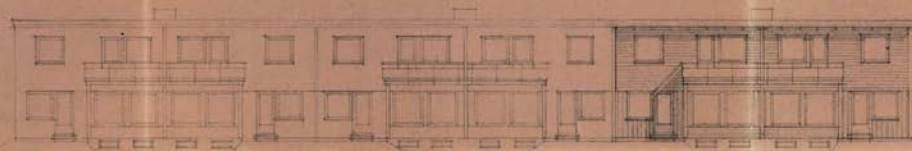
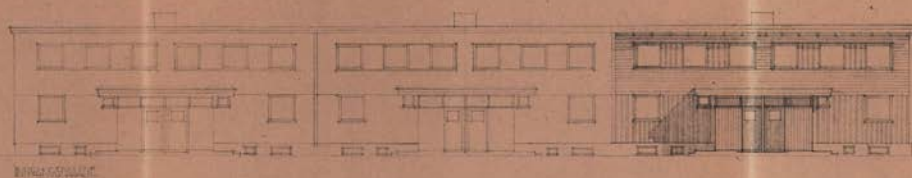
er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger :

Sandefjord, den 24. 5. 78

bygningssjef.


Steinar Olsen



SWITT

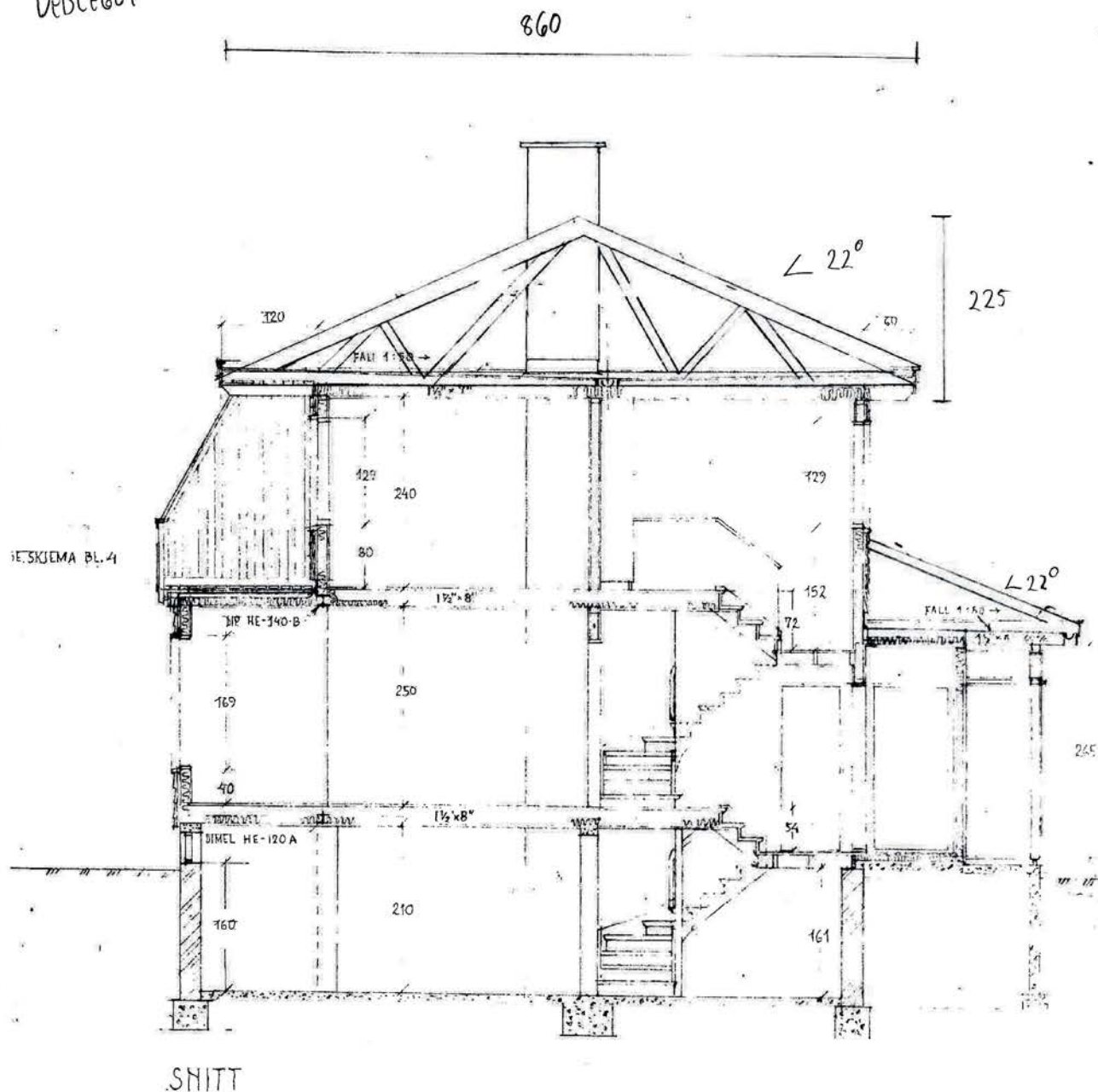
LETAREAL PR. ENHET:
 1. ETV. — 93,0 m²
 2. ETV. — 47,0 m²
 SUM — 140,0 m²

REKKEHUSTYPE: 72.

PLANER, SNITT OG FASADER M: 1:100
 SANDVÅG, JAN. 1992
 B. SKOTTUM & R. LUTHEIM, ASK. M. HALL



VEDLEGG 1



MOUOLD BORETSLAG	
SNITT RERÆHUS	
NY TAK LØSNING	
	DATO 13/3-14 MÅL: 1:50



SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygnings- og arealplanseksj.**
Saksbehandler: Kaare Jansen
Direkte innv.: 33416372

1 av 1

Sandefjord boligbyggelag, SBBL
Rådhusgata 24

3211 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		09/3147-12/GNR 42/692	18.06.2012

**MOVOLD BRL - LASKENVEIEN 25 M.FL OG FRYDENLUND 41 OG 43, GNR
42/692 - FERDIGATTEST**

Arbeidets art: Garasjer

Ansvarshavende: Egen

Tiltakshaver: Sandefjord boligbyggelag, SBBL

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Jf plan- og bygningsloven § 21-1.

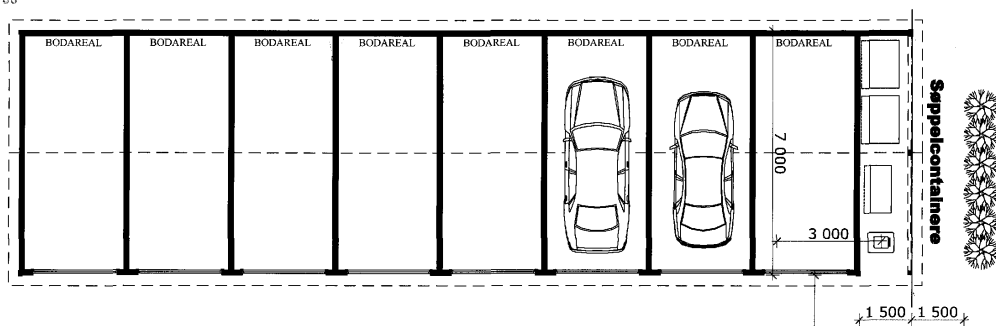
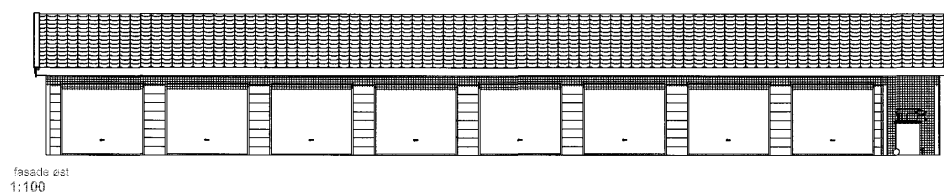
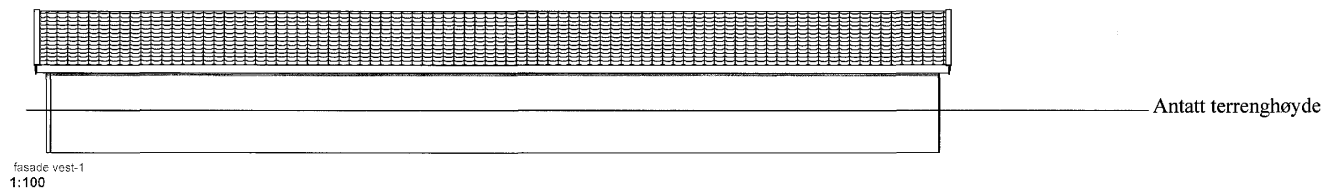
Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2012:

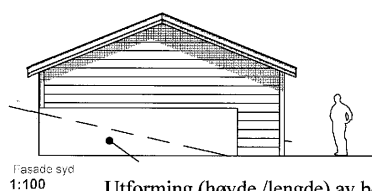
Pkt. 1.20 Ferdigattest

kr. 1 063,-

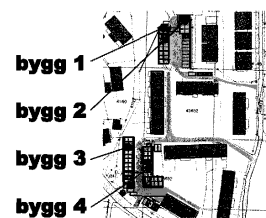
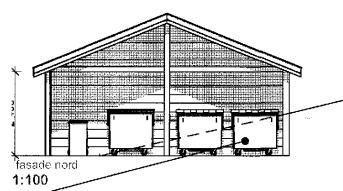
Kaare Jansen
avd.ingeniør 1



Sandefjord kommune
Teknisk etat
13 JULI 2009



Utforming (høyde /lengde) av betongvegg på
fasade syd og fasade nord tilpasses tomt / terreng

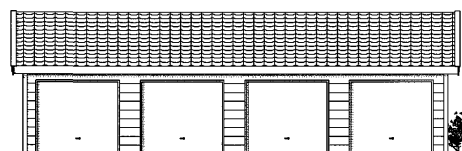


Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

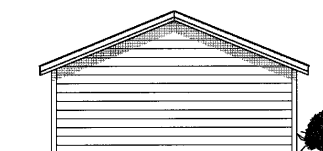
Fasader bygg 1 (nye garasjer nord)

VEDLEGG E1

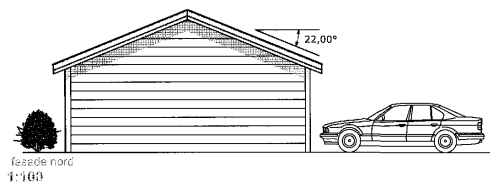
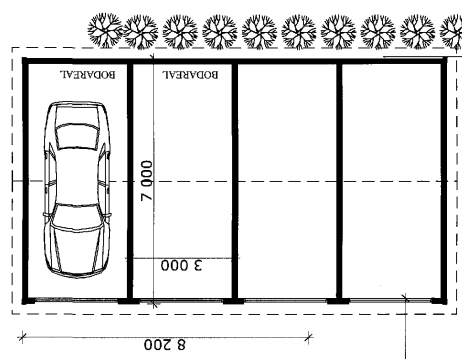
Mål 1: 100
Dato 07.07.09



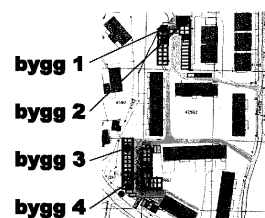
fasade vest-2
1:100



Nord fasade syd
1:100



Sandefjord kommune
Teknisk etat
13 JULI 2009

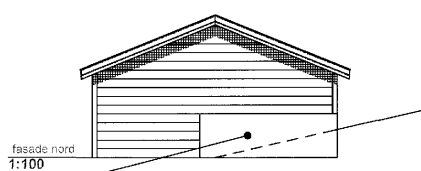
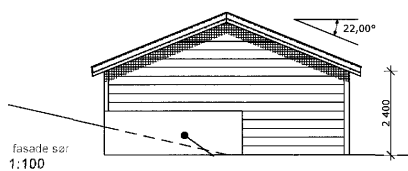
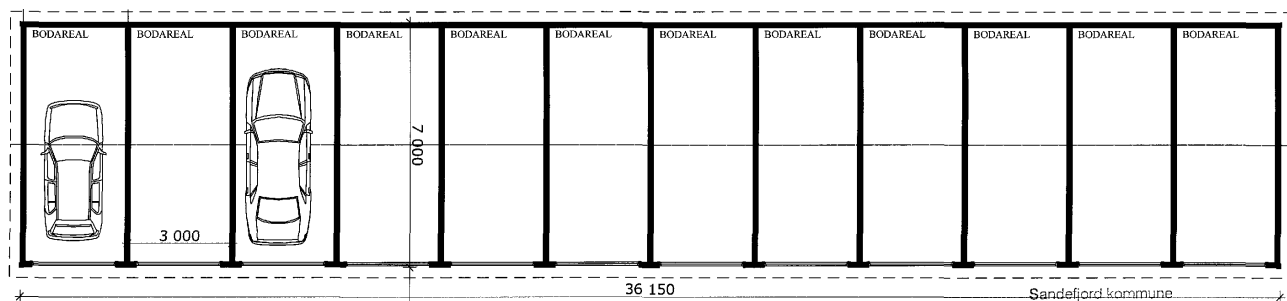
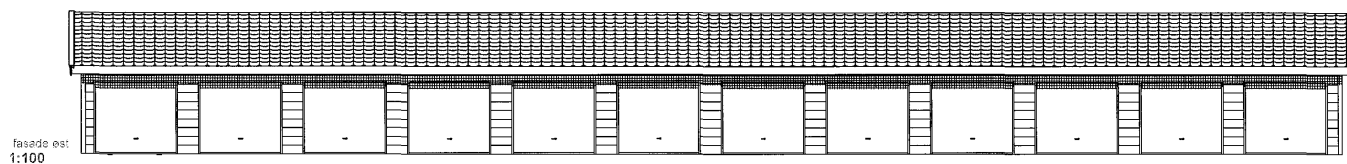
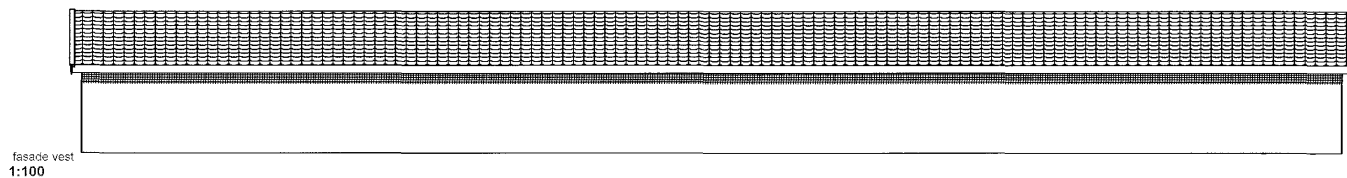


Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Fasader bygg 2 (nye garasjer nord)

VEDLEGG E2

Mål 1: 100
Dato 07.07.09



Utforming (høyde /lengde) av betongvegg på
fasade syd og fasade nord tilpasses tomt / terreng

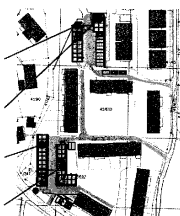
13 JULI 2009

bygg 1

bygg 2

bygg 3

bygg 4

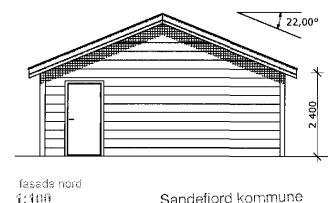
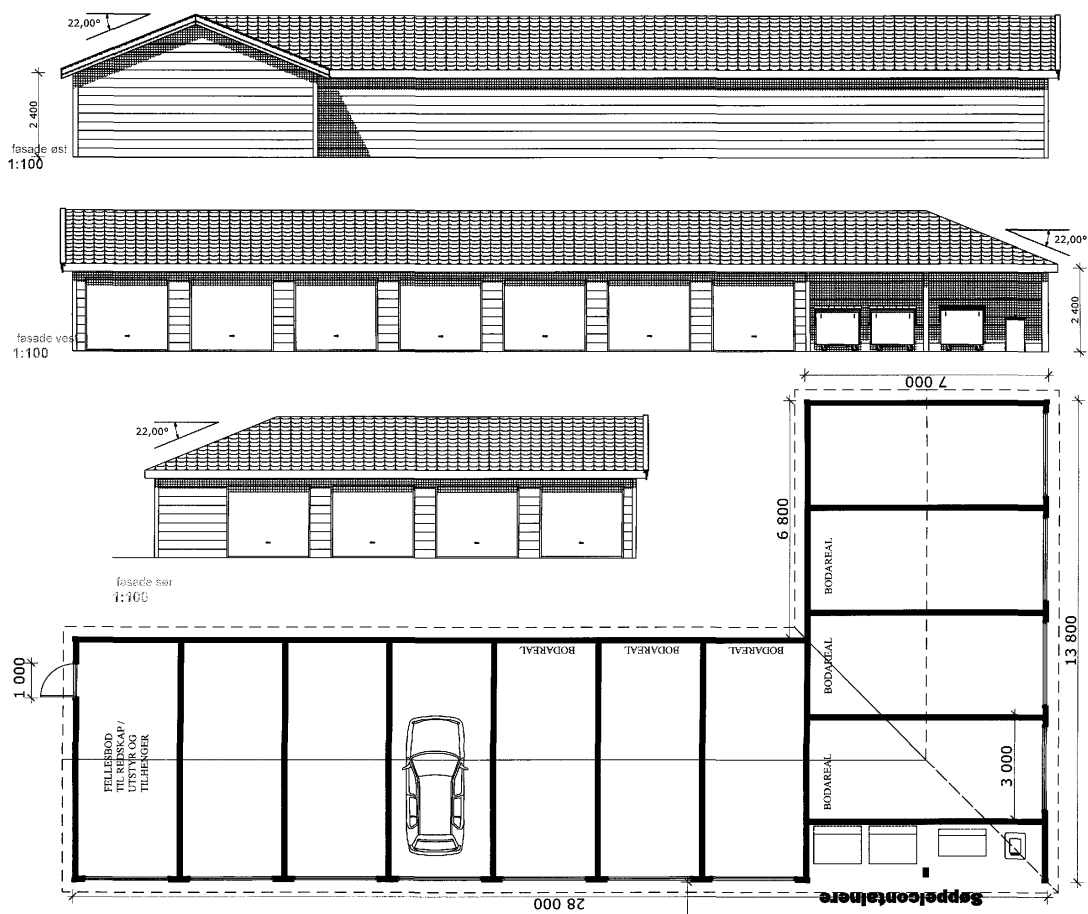


Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Fasader BYGG 3 (nye garasjer syd)

VEDLEGG E3

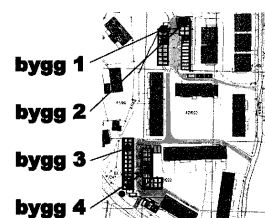
Mål 1: 100
Dato 07.07.09



Sandefjord kommune

Teknisk etat

13 JULI 2009

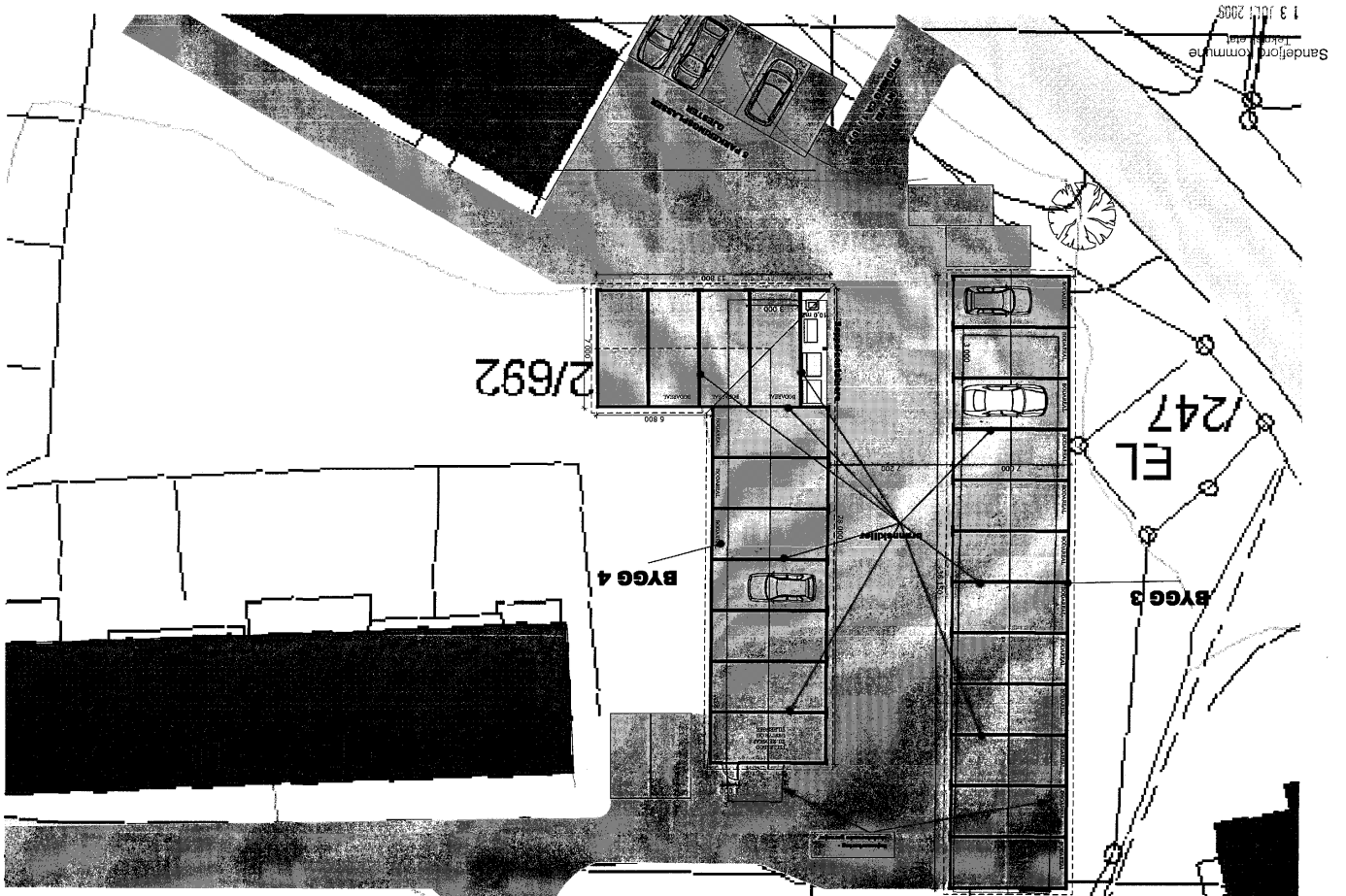


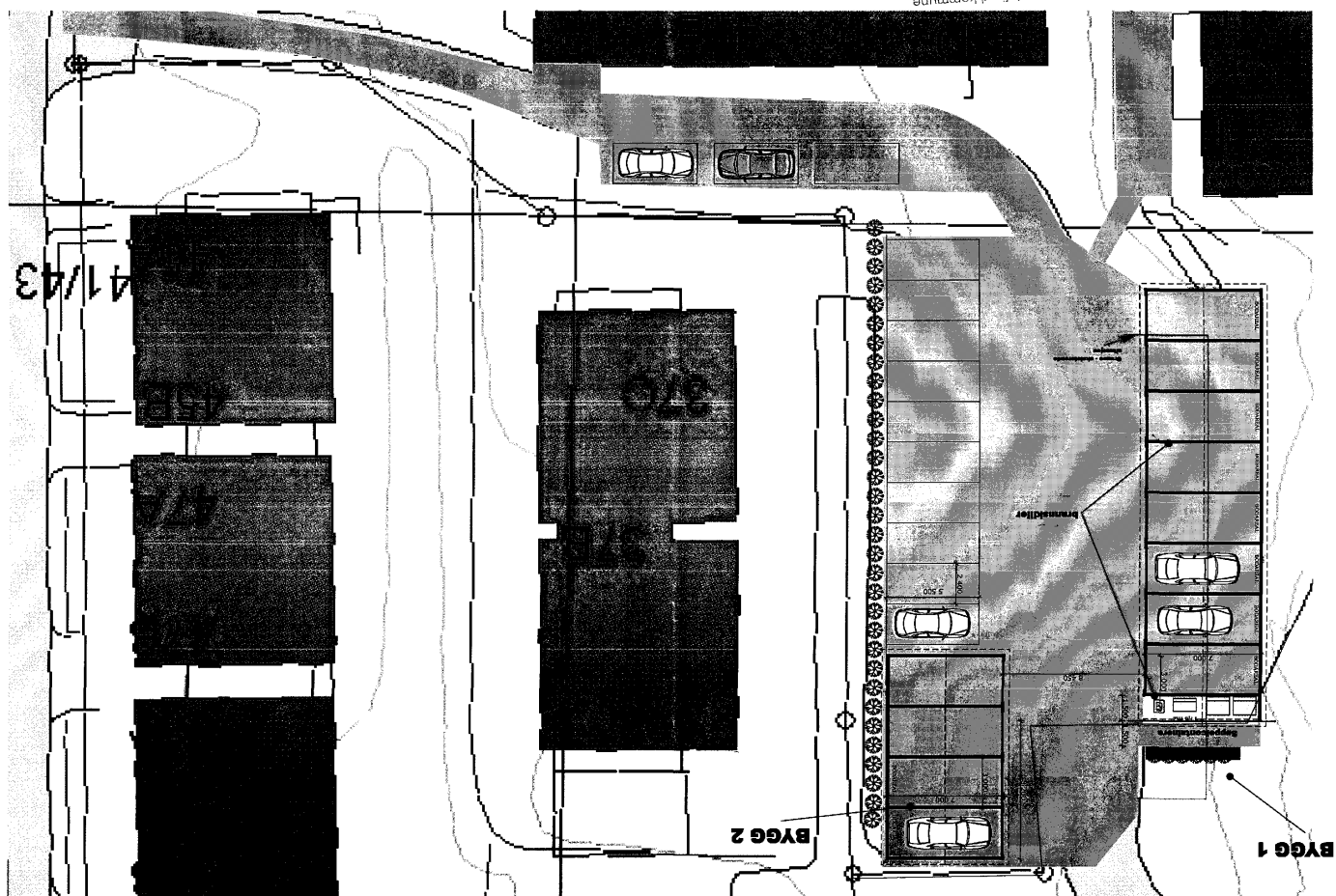
Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Fasader BYGG 4 (nye garasjer syd)

VEDLAG E4

Mål 1: 100
Dato 07.07.09







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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Laskenveien 31A
3214 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Valdis Rut Jonsdottir

Telefon: 921 56 438
E-post: valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre