

Kiserødveien 67D

Kiserød/Store Bergan



Prisantydning: **kr 3 300 000,-**



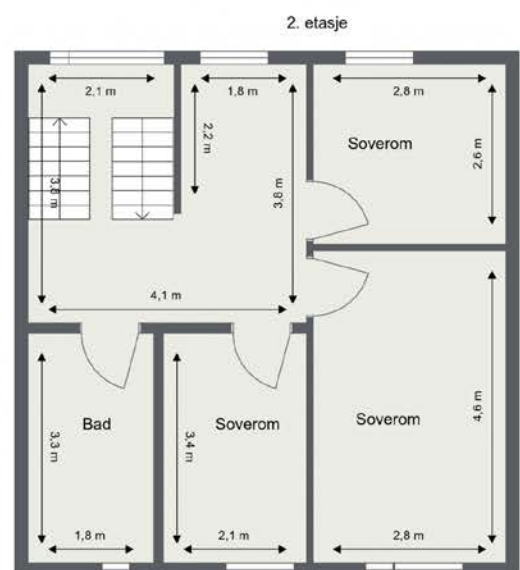
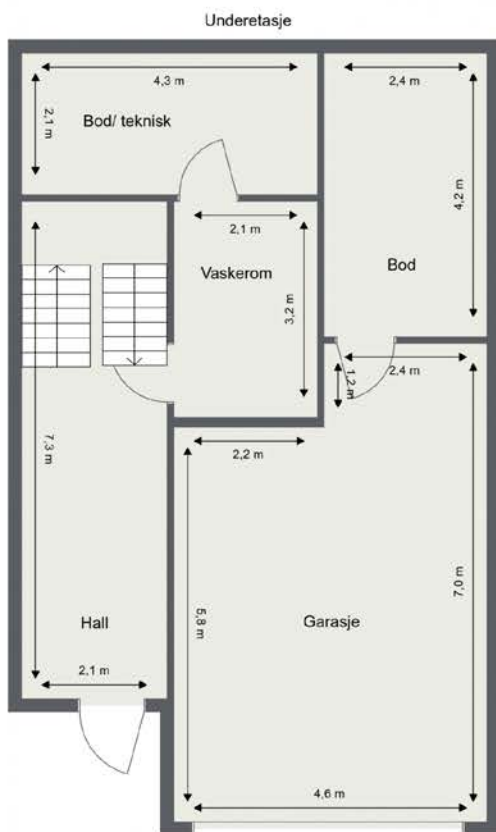
SØRMEGLEREN



sormeglere.no

Kiserødveien 67 D

Rekkehus



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil.

Lekkert og solrikt enderekkehus fra 2023 | Stor garasje | Mulig å redusere fkost. til kr 3210 per mnd(IN ORDNING)

OMRÅDE

Kiserød/Store Bergan

ADRESSE

Kiserødveien 67D, 3231
SANDEFJORD

Prisantydning

kr 3 300 000,-

Fellesgjeld: **kr 3 000 000,-**

Omkostninger: **kr 1 000,-**

Totalpris: **kr 6 301 000,-**

Formuesverdi: **kr 1 175 146,-**

Fellesutgifter: **kr 16 962,-**



BRA-i: 134 m²

BRA-e: 39 m²

BRA Total: 173 m²

Boligtype: Rekkehus brl.

Byggeår: 2023

Soverom: 3

Rom: 6

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 9722.8 m²

Erik Bryn Johannessen

Eiendomsmegler

930 37 690

Erik.Johannessen@Sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord

Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord

46 95 30 03

sormegleren.no

KISERØDVEIEN 67D

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 432 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 4 i Maritoppen Borettslag med orgnr. 828983202

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 39 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 32 m² Vaskerom/bad , Bod , Gang

1. etasje

BRA-i: 51 m² Stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

BRA-e: 39 m² Garasje og tilknyttet bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Store terrasser på begge sider av boligen.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9722.8 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en meget stor eiendom, hvor den delen som ligger mellom boligene er natur tomt, ellers er det etablert en lekeplass og det blir en nærlekeplass mellom bygg 1 og 2. Adkomstveier, gårdsplasser og parkeringsplasser er asfaltert, grøntområder er opparbeidet med plen og busker. Den nærmeste delen av tomten på hver side av boligen har andelseier eksklusiv bruksrett til.

Det er gitt eksklusiv bruksrett til alle andelseierne med 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant på stuesiden

samt 5,0 meter fra yttervegg på inngangssiden. I tillegg har 67 S eksklusiv bruksrett til 2,0 meter fra gavlvegg (gjelder kun på utvidet terrasse) samt at 67 A har eksklusiv bruksrett til 4 meter fra gavlvegg på parkeringsnivå samt fram til nabogrense på øvrige nivå. Se vedlagte kart.

Følgende føringer gjelder for ovennevnte:

- Markterrasse kan utvides inntil 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant, nivå skal være likt som eksisterende markterrasse. Denne enheten har nylig bygd ut sin i likhet med flere andre.
- Evt. rekkverk skal ha 1,0 meter høyde fra gulv på markterrasse. Rekkverk skal ha tett stående kledning i tilsvarende utførelse og farge som boligene, og skal kles på begge sider
- Utvidet markterrasse på endeleiligheter må tilpasses ved ende (skrånstilles) for å ivareta min. 2,0 meter passasje mellom byggene

Beliggenhet

Kiserødveien 67 ligger meget fritt, rolig og solrikt til i et meget populært bolig område bestående av noen nyoppførte boliger samt en del veletablerte. Rekkehusene på Maritoppen ligger høyt og usjenert bare fire kilometer fra Sandefjord sentrum. Perfekt for deg som både ønsker en litt landlig følelse, samtidig som du kan glede deg over alt den koselige kystbyen har å by på. Både dagligvareforretning, barnehage og barneskole ligger i kort gangavstand fra Maritoppen, og er du glad i å trene er det fint å vite at det også er kort vei til treningssenteret. Du har både skogen og sjøen i nærheten, og området byr på en mengde fine turstier og rekreasjonsmuligheter. Sommerstid kan du bade fra mange herlige badeplasser, og du kan også gå den vakre Kyststien, som virkelig er en flott opplevelse. Sandefjord byr dessuten på flere flotte parkområder, for ikke å snakke om golfbanen med 18-hull på Sandefjord Golf. Siden byen ligger ved sjøen er dette en ypperlig plass å bo om du liker båtlivet. Sjekk ut både Granholmen båthavn og Sandefjord Seilforening, samt Granholmen campingplass. Bor du allerede i Sandefjordsområdet, er du sikkert kjent med Store Bergan og Marumskogen, et populært utfartssted. Her ligger alt til rette for en aktiv fritid, enten du vil sykle, ta en spasertur eller løpetur. Her finner du koselige turstier om sommeren og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstingeniør Bjarne Henry Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innvendige gulv mot grunn er utført som støpt plate på mark med isolasjon. I underetasjen er alle utvendige vegger unntatt vegg mot front støpt. Øvrige bærevegger er oppført i tre. Etasjeskille over underetasjen er trebjelkelag. Yttervegger/fasadevegger er utført hovedsak i 250 mm isolert bindingsverk. Utvendig består veggene av trekledning. Kledninger er levert i impregnert trevirke. Innvendige lettvegger har tre- eller stålstendere

og er kledd med gipsplater. Vegger er sparklet og malt. Balkonger/markterrasser er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Yttertakk leveres som flattakk.

Innhold

Nyoppført, innholdsrikt rekkehus fra november 2023. Fritt og solrikt beliggende i attraktive omgivelser. Veranda vest-sydvest er det sol fra Ca. Kl 10-11.00 til rundt kl 22.00. Veranda Nord-nordøst er det sol fra morgenen til rundt kl. 12.00.

U. etg: Stor garasje på 30 kvm, med tillegg av sportsbod på 10 kvm. Stor entre med trapp opp til 2. etg, bad/vaskerom og stor innvendig bod på ca 10 kvm.

1. etg: Åpen, lys stue/kjøkken løsning med utgang til frokostbalkong og terrasse mot nordvest. Meget god

intern beliggenhet på enden som gir både fjordutsikt fra boligens ekstra vindusflater. Påkostet og utvidet kvalitetskjøkken fra HTH med kjøkkenøy. Det er integrerte kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og micro. (Siemens og AEG)

2: etg: Koselig lofts stue/kontor, 3 soverom og bad/wc.

Et hjem med gjennomtenkte løsninger og materialvalg. Gulvene i Entre, wc/vaskerom, bod og bad/wc er flislagt med 60*60 flis og har elektriske varmekabler. De øvrige rommene har lys Cello,1 stavs eikeparkett. På vaskerom/wc er det våtromsplater på veggene, badet har flis resten av boligen hat hel sparklet malt gips. Alle himlinger har sparklet malt gips.

10 års avdragsfritt lån med gunstig rente på 5,5% per 30.05.2024.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den , og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Flott gjennomført og godt bygget bolig. Hele boligen har TG 1.

Boligen er levert med 5 års garanti fra overtagelse i november 2023.

Innbo og løsøre

Boligen selges umøblert. Skap i gang følger ikke med, da dette var en gave. Det samme gleder kurv/skuffe system i boden. El-billader følger ikke med da denne tilhører jobben til selger.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør TV / internett: Altibox/Sandefjord bredbånd. (Fiber)

Parkering

I boligen er det en 1 1/2 garasje, det er plass for to biler foran porten. I tillegg er det etablert gjesteparkering på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisnummer

SP4293973

Radonmåling

Ikke utført. Boligen har ikke utleiedel. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Diverse

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

Pr. nov. 2022 har borettslaget avtale med Sfj. Bredbånd.

Styreleder: an@usbl.no

- Nettopp økt felleskostnadene for oppsparing til utvendig maling av bygg. Da dette skal settes bort til firma om 5 år.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe med elektro og luft som energikilde. Kombi varmtvannstank i varmpumpe i teknisk rom. Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje, samt baderom, fra fjernvarme som energikilde.

Info strømforbruk

Da vi kun har bodd her i 5 mnd har vi ikke kWh for de siste 12 mnd. (1500-1700 kWh per mnd på vinterstid)

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter Inkluderes i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 175 146

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 700 584

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt på denne enheten og ikke tilgjengelig via skatteetaten.

Megler benyttet skatteetatens kalkulator for å beregne ligningsverdien: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

kommunale avgifter, felles strøm, snøbrøyting, gressklipping av felles areal, utvendig vedlikehold, forretnings førerhonorar, revisjon, andel renter på fellesgjelden. opplegg for bredbånd i fiber samt utstyr medfølger.

Herav:

Felleskostnader: Renter IN lån 13 752

Felleskostnader 3 100

Tilleggsytelser: Fiber aksess 110

Felleskostnader pr. mnd

Kr 16 962

Andel Fellesgjeld

Kr 3 000 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Gunstig rentesats per 15.05.2024: 5.5% pa.

IN-lån | Flytende rente | Avdragsfritt til 30.12.2033. Avdrag kreves inn via felleskostnadene fra juli 2033 på de med saldo.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 13 827

Andel fellesformue dato

31.12.2023

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Maritoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

828983202

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Maritoppen borettslag, Orgnr: 828983202

Forretningsfører: USBL Sandefjord

Styreleder i boligselskapet er: Tove Lill Johannesen

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94887197592, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.05.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 15.04.2024: 42 800 000

Andel av saldo: 3 000 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.09.2033)

IN-lån | Flytende rente | Avdragsfritt til 30.12.2033. Avdrag kreves inn via felleskostnadene fra juli 2033 på de med saldo.

IN-ordning: Første mulige innfrielse/nedbetaling på lånet er Q1-2024.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for medlemmer og borettslaget, den utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Vedtekter/husordensregler

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. Det har blitt gitt godkjenning for hund/katt tidligere.

Dyrehold

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. Styret har godkjent hund og katt for andre naboer.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

USBL Sandefjord

Eierskiftegebyr

Kr 6375

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/132/432:

21.11.2000 - Dokumentnr: 8581 - Erklæring/avtale

Tilknytningsavgift til kommunen for vann og kloakk hvis

kårbolig fradeles, seksjoneres eller selges.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3907 Gnr:132 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2020 - Dokumentnr: 2548818 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2021 - Dokumentnr: 1142928 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge AS
Org.nr: 982 832 632

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2022/658595-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Felles pantedok bor.innsk 2022/658631-1/200

11.02.2008 - Dokumentnr: 119154 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:132 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 656381 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:132 Bnr:432

26.04.2022 - Dokumentnr: 441601 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3804 Gnr:132 Bnr:430

01.01.2024 - Dokumentnr: 422580 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:132 Bnr:432

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Kiserødveien 67A-D som er datert 07.11.2023. Brukstillatelsen gjelder Oppføring av rekkehus, gjenstående arbeid: Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for: Hele tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, datert 24.09.2019.

Gul sone iht. T-1442. Boligbebyggelse, Nåværende. Krav om felles planlegging.

Reguleringsplan: Kiserødveien, Gnr. 132, bnr. 12, 16 40, 65 m. fl. Mindre endring.. Annen veggrunn - tekniske anlegg. Uteoppholdsareal.

Bevaring kulturmiljø. funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer. Vern av kulturmiljø eller kulturminne.

Det er varslet reguleringsplanarbeid for Store Bergan Syd, gbnr. 133/2 m.fl. Hensikten med planarbeidet er å

legge til rette for utbygging av ca. 60-70 boenheter. Planområdet er på ca. 30 dekar. I tillegg kommer areal langs Kiserødveien for eventuelt fortau eller gang- og sykkelvei.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 3 300 000

Fellesgjeld

Kr 3 000 000

Totalpris

Kr 6 301 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Sum omkostninger: (ekskl. valgfrie tillegg) kr 1 000,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 7728,- (Hvis man tar boligen på forkjøpsrett)

HELP Boligkjøperforsikring kr 5 400,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag og skal betales av selger:

Provisjon: 1,5% av salgssum.

Tilrettelegging kr. 15 000,-. Markedspakke kr. 26 000,-. Visning kr. 2000,-. Privatvisning kr. 1000,-.

I tillegg blir selger belastet for utlegg. Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp, har megler krav på dekning for påløpte timer, visninger, markedspakke og utlegg.

Selger

Fredrik Berg
Line Mari Løkstad

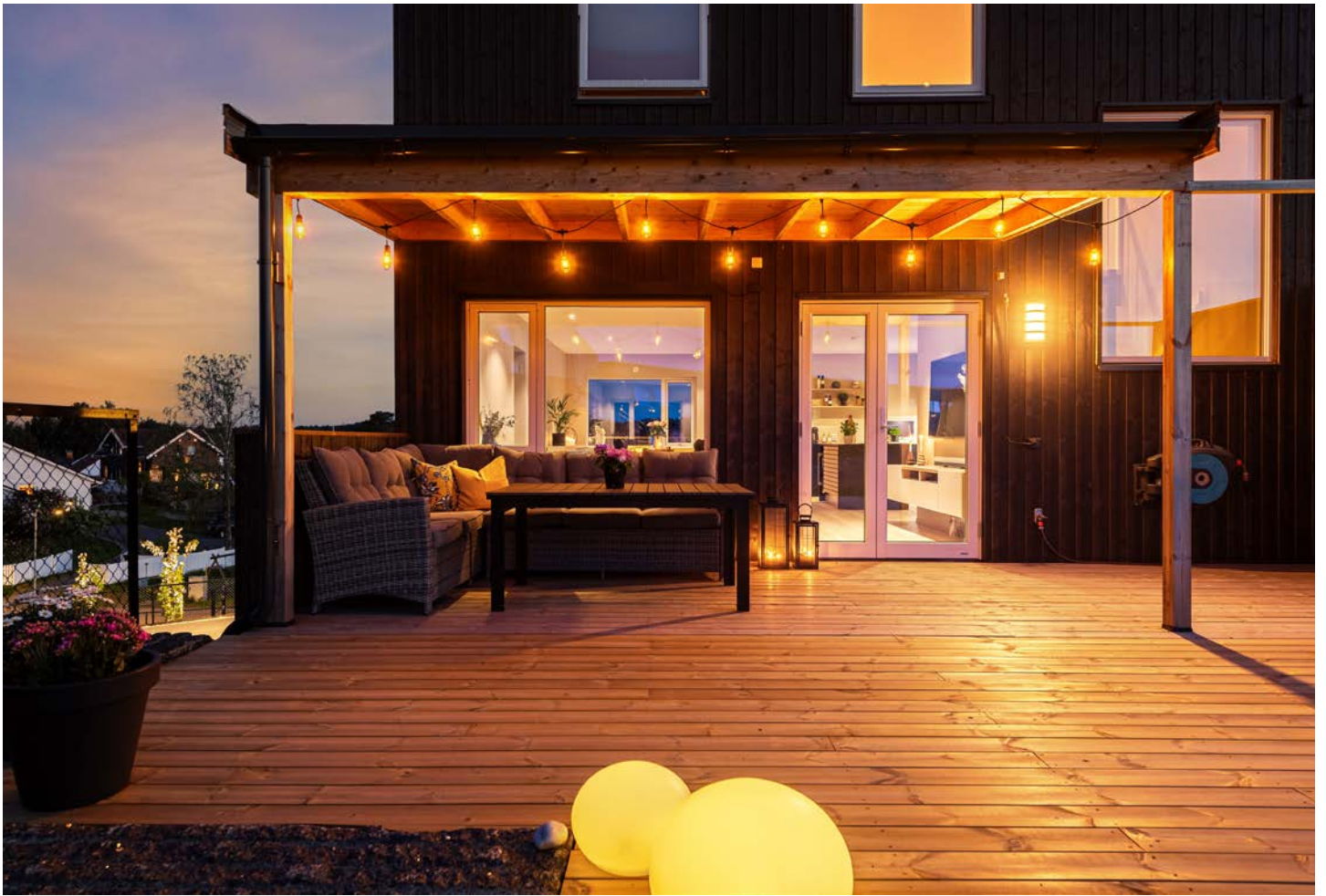
Oppdragsanvarlig

Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler
Erik.Johannessen@Sormegleren.no
Tlf: 930 37 690

Sørmegleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27
3210 Sandefjord
Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

30.05.2024



Tiltalende og moderne enderekkehus som ble ferdigstilt november 2023. Alt har fått TG 1.



Kiserødveien 67 ligger meget fritt, rolig og solrikt til i et meget populært bolig område bestående av noen nyoppførte boliger samt en del veletablerte.



Påkostet og utvidet kvalitetskjøkken fra HTH med kjøkkenøy. Det er integrerte kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og micro. (Siemens og AEG)



Varmepumpe med elektro og luft som energikilde. Kombi varmtvannstank i varmpumpe i teknisk rom. Vannbåren gulvarme i underetasje og 1. etasje, samt badrom, fra fjernvarme som energikilde.



Påkostet og utvidet kvalitetskjøkken fra HTH med kjøkkenøy. Det er integrerte kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og micro. (Siemens og AEG)



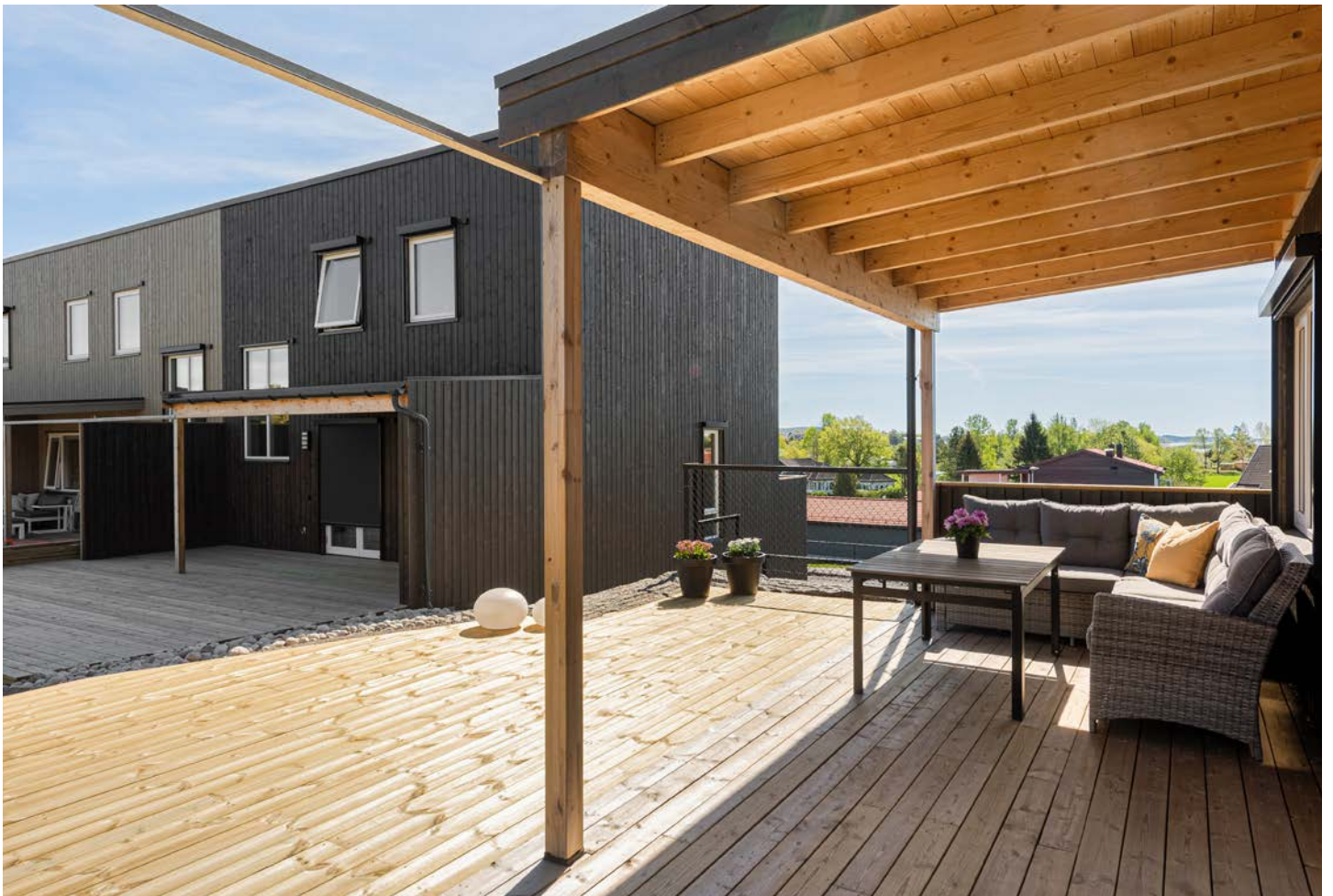
Store sosiale rom med åpen stue- og kjøkkenløsning.



Et hjem med gjennomtenkte løsninger og materialvalg.



Veranda Nord-nordøst er det sol fra morgenen til Ca. Kl 12.00. Veranda vest-sydvest er det sol fra Ca. Kl 10-11.00 til Ca. Kl 22.00.







2: etg: Koselig lofts stue/kontor, 3 soverom og bad/wc



Soverom I



Soverom II



Soverom III



Delikat bad som er flislagt med 60*60 flis og har elektriske varmekabler, foringer og listverket byttet. Det er membranteip bak foringene. Det er brukt foringer





U. etg: Stor garasje på 30 kvm, med tillegg av sportsbod på 10 kvm. Stor entre, bad/vaskerom og stor innvendig bod på ca 10 kvm. Trapp 1. etg



Stor entre med god plass til sko, jakker mm.



Praktisk vaskerom med adgang fra entreen. Videre adgang til stor innvendig bod.



Stor garasje på 30 kvm, med tillegg av sportsbod på 10 kvm.



I boligen er det en 11/2 garasje, det er plass for to biler foran porten. I tillegg er det etablert gjesteparkering på borettslagets tomt.



Perfekt for deg som både ønsker en litt landlig følelse, samtidig som du kan glede deg over alt den koselige kystbyen har å by på.



Både dagligvareforretning, barnehage og barneskole ligger i kort gangavstand fra Maritoppen, og er du glad i å trene er det fint å vite at det også er kort vei til treningssenteret.



Sjekk ut både Granholmen båthavn og Sandefjord Seilforening, samt Granholmen campingplass.

Kiserødveien 67D

Nabolaget Åsane/Belgau - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øgården Linje 01, 04	8 min	🚶	0.6 km
Klåstad Totalt 18 ulike linjer	7 min	🚶	5.3 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	10 min	🚶	5.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11	10 min	🚶	5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min	🚶	

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 355 elever, 17 klasser	8 min	🚶	0.6 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	6 min	🚶	2.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	12 min	🚶	6.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min	🚶	6.8 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Åsane, Sandefjord	12 min	🚶
------------------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

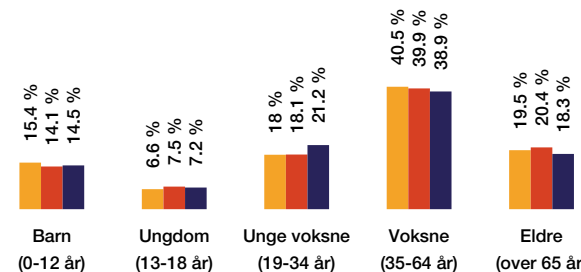
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Noas Ark Solkollen barnehage (0-5 år) 59 barn	15 min	🚶	1.1 km
Sole barnehage (1-5 år) 144 barn	16 min	🚶	1.2 km
Åsane barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min	🚶	1.2 km

Dagligvare

Meny Granholmen PostNord	12 min	🚶	0.9 km
Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	23 min	🚶	1.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100


 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 93/100

Sport

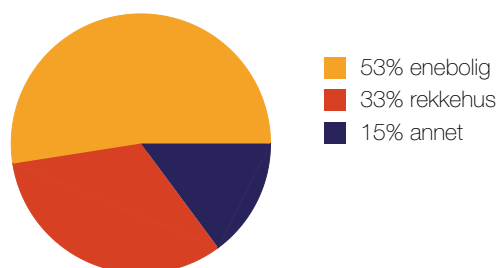
 Store Berganhallen 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Kiserødåsen Balløkke 12 min 
Ballspill 0.9 km

 Team treningscenter 6 min 

 EVO Sandefjord Vest 10 min 

Boligmasse

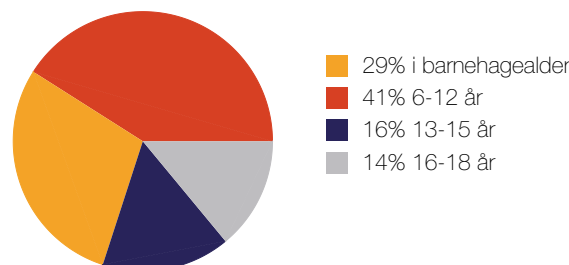


Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter 10 min 

 Gokstad Apotek, Åsane 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

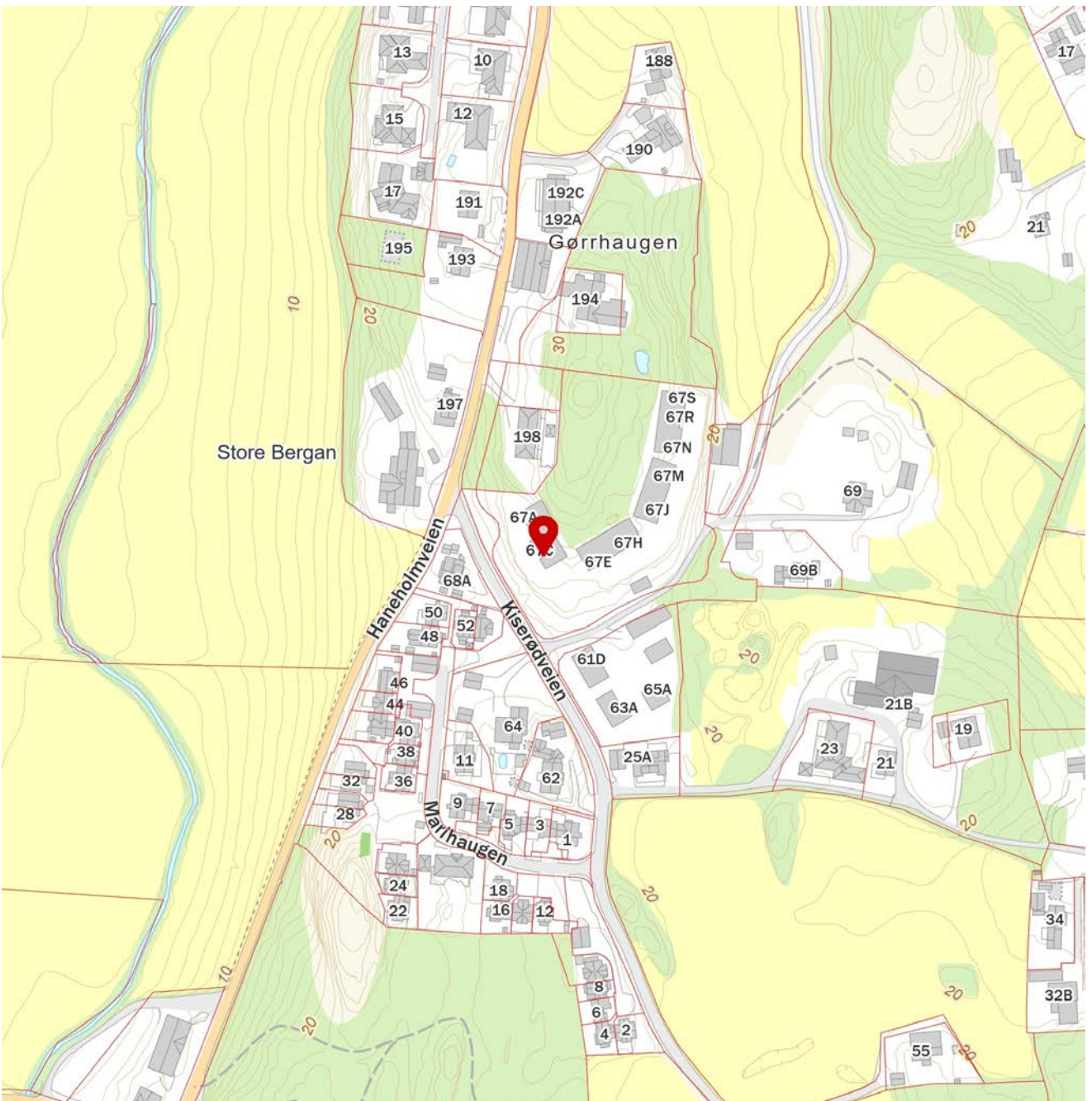


0% 43%

 Åsane/Belgau
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport

📍 Kiserødveien 67 D, 3231 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 132, bnr. 432

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 22008-1035

Referansenummer: HQ5961

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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

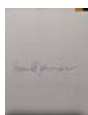


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott gjennomført og godt bygget bolig. Det er vindu i dusjen, men her er det membran og fuktbestandige foringer og lister, Boligen er tilnærmet ny og ingen avvik å bemerke.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Stål takrenner og beslag

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med aluminiumsbekledning.

Balkong på framsiden med tett tre rekkverk og glass rekkverk. terrasse på baksiden.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Gulvet i underetasjen er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger.

Innwendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm.

Det er stålslukrenne og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskapp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe for vannbåren varme.

Det er vannbåren varme i hele boligen.

Brannalarm og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2023.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er opparbeidet utearealer rundt hele boligen
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

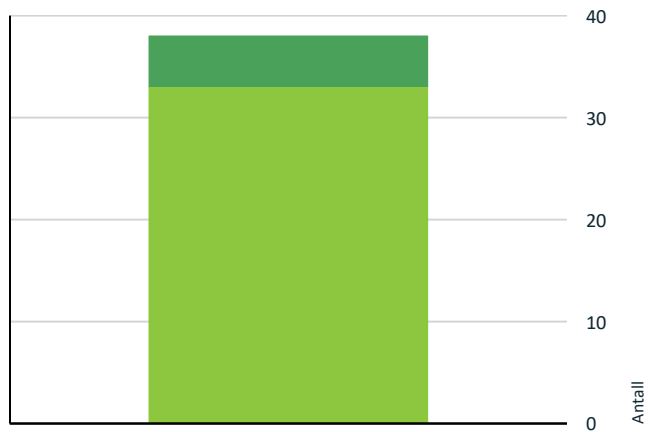
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2023

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Stål takrenner og beslag



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

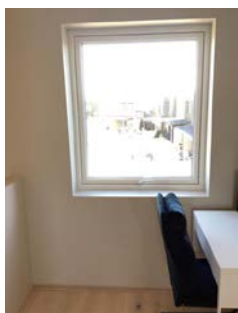


Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med aluminiumsbekledning.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på framsiden med tett tre rekkverk og glass rekkverk. terrasse på baksiden.



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

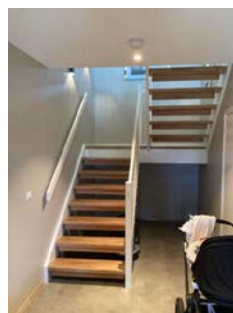
TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet i underetasjen er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

TREDJE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



TREDJE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

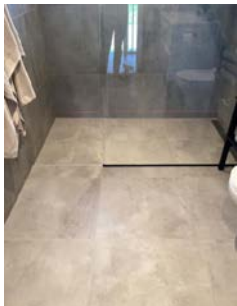


TREDJE ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm.

Tilstandsrapport



TREDJE ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålslukrenne og smøremembran med dokumentert utførelse.



TREDJE ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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



TREDJE ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

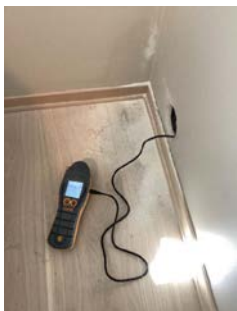
Tilstandsrapport



TREDJE ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

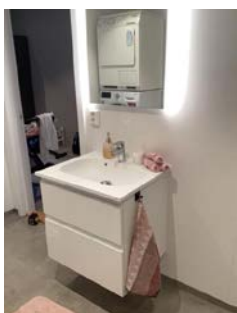
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.



ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe for vannbåren varme.



Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i hele boligen.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.

2023

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, 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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannalarm og brannslukkingsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er opparbeidet utearealer rundt hele boligen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

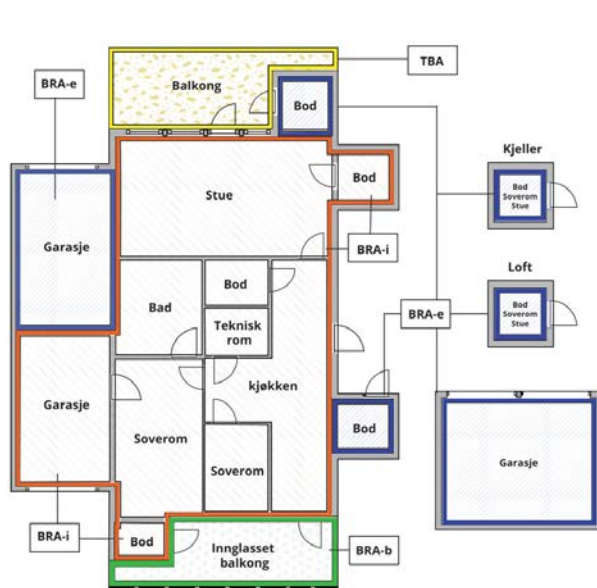
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningsskonstruksjoner 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Andre etasje	51			51	48		51
Underetasje	32	39		71			71
Tredje etasje	51			51			51
SUM	134	39			48		173
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Vaskerom , Bod , Gang	Garasje , Bod 2	
Tredje etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	125	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Fredrik Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	132	432		0	9722.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kiserødveien 67 D

Hjemmelshaver

Maritoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARITOPPEN BORETTSLAG	828983202			Berg Fredrik, Løkstad Line Mari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i nyetablert boligområde, Maritoppen borettslag med eneboliger i rekke. opparbeidede fellesarealer. Landlig med kort avstand til natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer,

Siste hjemmelovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HQ5961>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 15.04.24 Side 1 av 2

Maritoppen Borettslag	V ³ r ref.:	1761/4	Fjdselsdato eier:	13.12.1989
Kiserødveien 67 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	02.01.1994
3231 SANDEFJ ORD	Eiere:	Fredrik Berg, Line Mari Lrjkstad		
Organisasjonsnr: 828 983 202	Andelsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	17 562		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader: Renter IN l ³ n			14 352
Felleskostnader			3 100
Tilleggsytelser: Fiber aksess			110

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende³ rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	3 000 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	3 000 000
Klient ajourf. l ³ n:	45 500 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	45 500 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 94887197592, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per³ r.

Rentesats per 15.04.2024: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 15.04.2024: 42 800 000

Andel av saldo: 3 000 000

Fjrst termin: 30.12.2023 Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.09.2063)

IN-l³ n | Flytende rente | Avdragsfritt til 30.12.2033. Avdrag kreves inn via felleskostnadene fra juli 2063 p³ de med saldo.IN-ordning: Fjrst mulige innfrielse/nedbetaling p³ l³ net er Q1-2024.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tove Lill Johannesen

Adresse: Kiserødveien 67 J

Postnr/-sted: 3231 SANDEFJ ORD

Telefon: Mob.: 95197990

E-post: tove.lill@orionrevisjon.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2024

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

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ l³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	8 872	Gjeld:	3 000 000	Andre inntekter:	64
		Utgifter:	14 445		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 700 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2023

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 15.04.24 Side 2 av 2

Maritoppen Borettslag	V ³ r ref.:	1761/4	Fjdselsdato eier:	13.12.1989
Kiserndveien 67 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	02.01.1994
3231 SANDEFJ ORD	Eiere:	Fredrik Berg, Line Mari Lrkstad		
Organisasjonsnr:	828 983 202			

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 132/432

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 9722.8

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP4293973

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 08.11.2023

Fjrst innflytting: 08.11.2023

Etasje:

Oppvarmingstype: Vannb³ ren + gj.vinn.

Heis: Nei

Parkeringstype: Garasje

System³ s: Nei

Antall rom: 4

Husdyrhold:

Oppr. antall rom: 4

Livslp standard: Nei

Kategori: Rekkehus

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo,

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Andelene er tinglyst med kun borett frem til siste byggetrinn er ferdigstilt i nov. 2023.

Pr. nov. 2022 har borettslaget avtale med S fj. Bredb³ nd. Vi tar forbehold om endringer. For n³ mere opplysninger ta kontakt med styre.

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



INNKALLING 2024

Maritoppen Borettslag

Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00

USBL lokaler - Rådhusgaten 24 - Sandefjord

usbl

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 forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 Maritoppen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - USBL lokaler - Rådhusgaten 24 - Sandefjord

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

6 Andre saker

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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 15 000,- godkjennes. Betales ut som gavekort med kr 5 000 på hvert av styremedlemmene.

5. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

- Styreleder - Tove Lill Johannesen
- Styremedlem - Fredrik Berg
- Styremedlem - Per Ivar Hansen Teien
- Varamedlem - Hans Kristian Westad

6. Andre saker

Ingen innkomne andre saker er mottatt innen fristen.

Årsregnskap 2023 Maritoppen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	57 846	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	92 363	17 846
Kjøp / salg anleggsmidler	-47 140 000	-43 940 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	23 550 000	21 950 000
Endringer i andre langsiktige poster	23 550 000	22 030 000
B. Årets endring disponible midler	52 363	57 846
C. Disponible midler	110 209	57 846
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	498 570	124 528
Kortsiktig gjeld	-388 361	-66 682
C. Disponible midler	110 209	57 846

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Maritoppen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 791 816	325 942	480 000	3 000 520
Sum leieinntekt		1 791 816	325 942	480 000	3 000 520
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 700	0	0	0
Sum annen inntekt		2 700	0	0	0
Sum inntekt		1 794 516	325 942	480 000	3 000 520
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	0	2 256
Styrehonorar		0	0	0	16 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 369	0	0	5 000
Kostnad eiendom/lokale	4	36 097	0	55 000	47 000
Kommunale avgifter/renovasjon		109 354	53 385	195 000	221 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	0	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	12 360	4 905	3 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	44 779	2 700	85 000	143 200
Revisjonshonorar		4 594	4 298	4 352	4 500
Forretningsførerhonorar		28 248	8 750	48 024	42 160
Andre honorar		7 125	7 000	0	8 300
Kontorkostnad		0	0	1 000	500
TV/bredbånd		13 009	2 772	19 008	21 120
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		210	0	0	0
Kontingent og gaver		2 400	0	4 800	4 800
Forsikring		48 238	12 186	53 248	81 472
Andre kostnader		4 744	25	8 000	8 000
Sum kostnad		312 526	96 020	476 432	615 508
Driftsresultat		1 481 991	229 922	3 568	2 385 012
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 079	1 550	0	0
Rentekostnad		1 395 707	213 625	0	2 384 200
Netto finansposter		1 389 628	212 075	0	2 384 200
Årsresultat		92 363	17 846	3 568	812
Overført til/fra annen egenkapital		92 363	17 846	0	0
SUM OVERFØRINGER		92 363	17 846	0	0

Balanse 2023 Maritoppen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 500 000	4 750 000
Bygninger	3	81 280 000	39 040 000
Påkostninger	3	300 000	150 000
Sum anleggsmidler		91 080 000	43 940 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		6 883	28 747
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		491 687	95 781
Sum omløpsmidler		498 570	124 528
SUM EIENDELER		91 578 570	44 064 528

Balanse 2023 Maritoppen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 209	17 846
Sum opptjent egenkapital		110 209	17 846
Sum egenkapital	7	190 209	97 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	45 500 000	21 950 000
Borettsinnskudd		45 500 000	21 950 000
Sum langsiktig gjeld		91 000 000	43 900 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		387 423	33 837
Påløpne renter		18 258	4 570
Annen kortsiktig gjeld		-17 320	28 275
Sum kortsiktig gjeld		388 361	66 682
Sum gjeld		91 388 361	43 966 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 578 570	44 064 528
Pantstillelser	9	91 000 000	43 900 000
Sted: _____	Dato: _____		

Tove Lill Johannesen
Styreleder

Per Ivar Hansen Teien
Styremedlem

Fredrik Berg
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.

Noter årsregnskap 2023 Maritoppen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	330 388	72 348
3610 Oppstartskapital	40 000	40 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	12 574	2 962
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 408 854	210 632
Sum	1 791 816	325 942

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	2 700	0
Sum	2 700	0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt - 16 leiligheter	Bygninger - 16 leiligheter	Miljøbod - 16 leiligheter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 750 000	39 040 000	150 000
Årets tilgang :	4 750 000	42 240 000	150 000
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 500 000	81 280 000	300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 500 000	81 280 000	300 000
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget eier tomten, Tomtens areal er 9.722,8 kvm og ligger på g.nr 132, b.nr 434 i Sandefjord kommune, og utgjør kr 9.500.000 av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6391 Snømaking/strøing/feiing	35 149	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	948	0
Sum	36 097	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	10 430	4 905
6540 Inventar	1 399	0
6552 Driftsmateriell	531	0
Sum	12 360	4 905

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 006	2 700
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	427	0
6641 Malerarbeider	3 596	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	38 750	0
Sum	44 779	2 700

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	80 000	0	80 000
Sum innskutt egenkapital	80 000	0	80 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 846	92 363	110 209
Sum opptjent egenkapital	17 846	92 363	110 209
Sum egenkapital	97 846	92 363	190 209

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Finansiering av bygg - Trinn 3	Finansiering av bygg - Trinn 2	Finansiering av bygg - Trinn 1	Finansiering av bygg
Lånenummer:	94887196588	94887191632	94887187090	94887197592
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2022	2023
Rentesats:	5,49 %	5,49 %	5,49 %	5,49 %
Betingelser:			Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.11.2023	30.11.2023	30.11.2023	30.09.2063
Opprinnelig lånebeløp:	11 600 000	10 950 000	11 000 000	45 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 950 000	11 000 000	0
Avdrag i perioden:	11 600 000	10 950 000	11 000 000	0
Opptak i perioden:	11 600 000	0	0	45 500 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	45 500 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	45 500 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887197592	1	3 100 000	3 100 000
	2	3 000 000	6 000 000
	1	2 950 000	2 950 000
	2	2 900 000	5 800 000
	3	2 850 000	8 550 000
	1	2 800 000	2 800 000
	2	2 750 000	5 500 000
	4	2 700 000	10 800 000

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	45 500 000
Innskuddskapital	45 500 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	91 000 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	91 080 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Maritoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maritoppen Borettslag

Styreleder	Tove Lill Johannesen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Fredrik Berg (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Per Ivar Hansen Teien (sign.)	18.03.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Maritoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Maritoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Årendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-21 15:53:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XAFGJ-EYZE3-1WNEH-56Y1K-735QC-UCCIN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Maritoppen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tove Lill Johannesen
Styremedlem, Per Ivar Hansen Teien
Styremedlem, Fredrik Berg
Varamedlem, Hans Kristian Westad

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

Virksomhetens art

Maritoppen 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. Maritoppen Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 828983202. Maritoppen Borettslag består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Maritoppen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4293973. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Maritoppen borettslag bruker et systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det er fastlagt møteplass ved brann, men det har ut over dette ikke vært gjort spesielle HMS tiltak siden borettslaget er såpass nytt.

Styrets arbeid

Det ble i 2023 avviklet en fellesdugnad med godt oppmøte. Det ble raket og lagt bark rundt hekk og trær på vestsiden av borettslaget. Dette ble avsluttet med sosialt samvær.

Styret har i 2023 overtatt fellesarealene etter at disse var ferdigstilt av utbygger. Avvikene som ble avdekket er nå lukket bortsett fra et par mindre forhold.

Husene må beises i løpet av en fem/seks år og felleskostnadene er økt i 2024 for å starte sparingen til å dekke disse kostnadene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Maritoppen Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - USBL lokaler - Rådhusgaten 24 - Sandefjord

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maritoppen Borettslag torsdag 16.03.2023 kl. 12:00 - Usbl`s lokaler i Rådhusgata 24, Sandefjord.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Atle Nerlie

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tone Sti Slettingdalen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 1

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 0 ,- ble godkjent

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Atle Nerlie
Styremedlem, Vidar Brudal
Styremedlem, Tone Sti Slettingdalen

Ingen på valg. Det vil bli valgt nytt beboerstyre på ekstraordinær generalforsamling i 2023.

Vedtak:

Ingen på valg

6. Andre saker

6.1 Vedtektsendring - eksklusiv bruksrett

Nytt pkt. 4-1 (5)

Det er gitt eksklusiv bruksrett til alle andelseierne med 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant på stuesiden samt 5,0 meter fra yttervegg på inngangssiden. I tillegg har 67 S eksklusiv bruksrett til 2,0 meter fra gavlvegg (gjelder kun på utvidet terrasse) samt at 67 A har eksklusiv bruksrett til 4 meter fra gavlvegg på parkeringsnivå samt fram til nabogrense på øvrige nivå.

Følgende føringer gjelder for ovennevnte:

- Markterrasse kan utvides inntil 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant, nivå skal være likt som eksisterende markterrasse
- Evt. rekkverk skal ha 1,0 meter høyde fra gulv på markterrasse. Rekkverk skal ha tett stående kledning i tilsvarende utførelse og farge som boligene, og skal kles på begge sider
- Utvidet markterrasse på endeleiligheter må tilpasses ved ende (skrånstilles) for å ivareta min. 2,0 meter passasje mellom byggene

Nytt pkt. 5-1 (8)

Vedlikeholdsplikten på uteareal med eksklusiv bruksrett tilfaller den enkelte andelseier.


Vedtak:

Nye punkter 4-1 (5) og 5-1 (8) godkjennes

Protokoll for Maritoppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

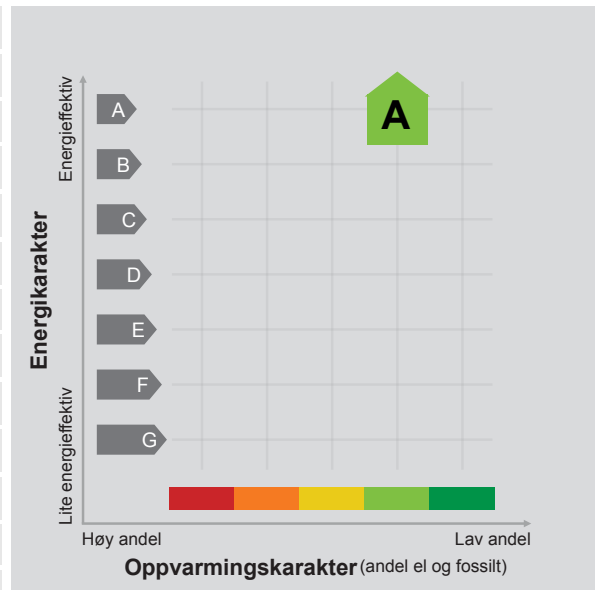
Møteleder	Atle Nerlie (sign.)	18.04.2023
Protokollvitne	Tone Sti Slettingdalen (sign.)	14.04.2023

 SANDEFJORD KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	Vår ref: 20/3061- 16 JpID: 23/162893				
Ansvarlig søker: Pv Arkitekter AS Postboks 10 Fritzøe brygge 3285 LARVIK		Tiltakshaver: Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 0028 OSLO			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Kiserødveien 67A-D		Gårdsnr. 132	Bruksnr. 432	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Oppføring av rekkehus					
Vedtaksdato 07.11.2023	DS-nr 1755/23				
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		12.10.2023 (Komplettert 03.11.2023)			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
<input checked="" type="checkbox"/>	Hele tiltaket				
<input type="checkbox"/>	Følgende del av tiltaket				
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/>
Merknader:					
Sted Sandefjord	Dato 07.11.2023	Underskrift Kristian Tanum <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Kopi:
Ansvarlig søker:
Pv Arkitekter AS
Postboks 10 Fritzøe brygge
3285 LARVIK

ENERGIATTEST

Adresse	Kiserødveien 67D
Postnummer	3231
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	432
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300806978
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d560a44f-3f6b-48df-81bd-6b0ece37ca98
Dato	12.10.2023
Innmeldt av	Energiconsult v/ ANN-THERES LØCHEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kiserødveien 67D
Postnummer: 3231
Sted: SANDEFJORD
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: H0101
Dato: 12.10.2023 11:10:48
Energimerkenummer: d560a44f-3f6b-48df-81bd-6b0ece37ca98

Kommunennummer: 3804
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 432
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300806978

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	118 m ²
Areal tak	50 m ²
Areal gulv	61 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m ²
Oppvarmet BRA	133 m ²
Totalt BRA	133 m ²
Oppvarmet luftvolum	318 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	124,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,78 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.10.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	36 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,03
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,97
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,73
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
--	------

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	12.10.2023
--------------------	------------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	
---------	--

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	Energiconsult
-------	---------------

Navn person	ATL
-------------	-----

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett per kvadratmeter**

Romoppvarming	57,1
---------------	------

Ventilasjonsvarme	0,0
-------------------	-----

Varmtvann	29,8
-----------	------

Vifter	4,4
--------	-----

Pumper	1,8
--------	-----

Belysning	11,4
-----------	------

Teknisk utstyr	17,5
----------------	------

Romkjøling	0,0
------------	-----

Ventilasjonkjøling	0,0
--------------------	-----

Totalt NettoEnergibehov	121,9
-------------------------	-------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 942 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	67,49 kWh/(m ² ·år)
--	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 292 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	67,49 kWh/(m ² ·år)
---	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 942 kWh/år
---	--------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 942 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

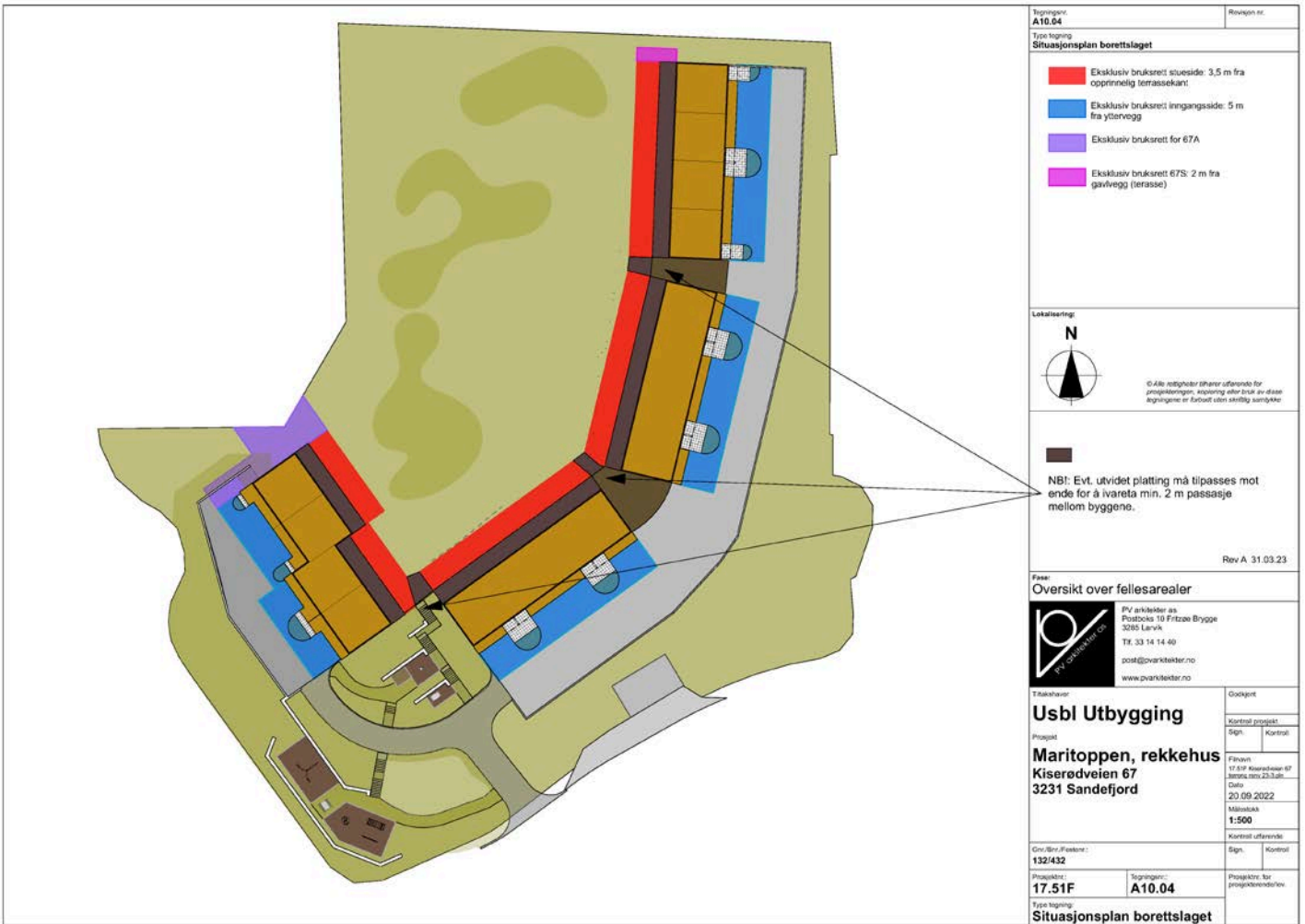
Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	8 942 kWh/år
--------	--------------



Tegningsnr. A10.04		Revisjon nr.
Type tegning Situasjonsplan borettslaget		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Eksklusiv bruksrett: stueside: 3,5 m fra opprinnelig terrassekanal ■ Eksklusiv bruksrett: inngangsside: 5 m fra yttervegg ■ Eksklusiv bruksrett for 67A ■ Eksklusiv bruksrett 67S: 2 m fra garvegg (terasse) 		
Lokalisering  <p style="font-size: small;">© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektet/tegningen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</p>		
NB! Evt. utvidet plattform må tilpasses mot ende for å ivareta min. 2 m passasje mellom byggene.		
Rev A 31.03.23		
Fase: Oversikt over fellesarealer		
 PV arkitekt as Postboks 10 Fritzøe Brygge 2085 Larvik Tlf. 33 14 14 40 post@pvarkitekt.no www.pvarkitekt.no		Godkjent Kontroll prosjekt Sign. Kontroll Fødsel: 17.09.1968 Identifikasjon: 23.3.2011 Dato: 20.09.2022 Målestokk: 1:500 Kontroll utørende Sign. Kontroll
Tittel/utbygger: Usbl Utbygging		
Prosjekt: Maritoppen, rekkehus Kiserødveien 67 3231 Sandefjord		
Gnr./Bnr./Festningsnr.: 132/432	Tegningsnr.: A10.04	Prosjekt nr. for prosjektutørende/ov.
Type tegning: Situasjonsplan borettslaget		

Maritoppen Borettslag

VEDTEKTER

(Sist endret 28.11.2023)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Det er gitt eksklusiv bruksrett til alle andelseierne med 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant på stuesiden samt 5,0 meter fra yttervegg på inngangssiden. I tillegg har 67 S eksklusiv bruksrett til 2,0 meter fra gavlvegg (gjelder kun på utvidet terrasse) samt at 67 A har eksklusiv bruksrett til 4 meter fra gavlvegg på parkeringsnivå samt fram til nabogrense på øvrige nivå. Se vedlagte kart.

Følgende føringer gjelder for ovennevnte:

- Markterrasse kan utvides inntil 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant, nivå skal være likt som eksisterende markterrasse
- Evt. rekkverk skal ha maks 1,25 meter høyde fra gulv på markterrasse. Rekkverk på endeterrasser skal ha tett stående kledning i tilsvarende utførelse og farge som boligene, og skal kles på begge sider.
- Utvidet markterrasse på endeleiligheter må tilpasses ved ende (skråstilles) for å ivareta min. 2,0 meter passasje mellom byggene
- Styret har fullmakt til å godkjenne skjermvegg mellom de ulike leilighetene på markterrassen med en høyde på maks 1,5 meter høyde fra gulv til toppkant skjermvegg. Skjermvegg mellom leilighetene skal ha utførelse som en plantekasse med liggende spiler

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner

taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Vedlikeholdsplikten på uteareal med eksklusiv bruksrett tilfaller den enkelte andelseier. Andeler som har fått godkjent tiltak på borettslagets eiendom bærer vedlikeholdsplikten for de installasjoner og tiltak andelseier selv har utført på borettslagets eiendom. Vedlikeholdsplikten følger den andelen som har utført tiltakene/installasjonene uavhengig av hvem som eier andelen. Dersom installasjoner må fjernes midlertidig for å utføre nødvendige arbeider på eiendommen, tilfaller kostanden andelseier, både fjerning og tilbakestilling. Borettslaget kan pålegge andelen å fjerne tiltakene for andelseier sin regning dersom tiltakene etter år og elde forringer, er til fare eller gjør skade på eiendommen. Styret kan gi utfyllende regler i borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. 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 skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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 forretningsføreren 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.

Maritoppen Borettslag

Referat fra ekstraordinær generalforsamling avholdt den 28.11.2023 i Usbl sine lokaler i Rådhusgata 24

Sak 1: Konstituering

- 1.1 Som møteleder ble valgt: Tove Lill Johannesen
- 1.2 Som sekretær ble valgt: Arvid Johannesen
- 1.3 Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt Per Ivar Teien
- 1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

Tilstede:	9
Fullmakter:	1
Totalt antall stemmer:	10
- 1.5 Innkalling ble godkjent
- 1.6 Sakliste ble godkjent

Sak 2: Forslag til regler knyttet til skillevegger mellom de utvidede terrasser.

Saksfremlegg:

Det må utarbeides forslag til regler mht utforming av skillevegger mellom de utvidede terrassene. Reglene som blir vedtatt inntas i vedtektenes 4-1.5 nytt siste kulepunkt.

Styrets innstilling:

Styret har to forslag til utforming av skillevegger mellom de utvidede terrassene. Forskjellene mellom forslagene er høyden på skilleveggene.

Forslag 1: Evt. skjermvegg mellom de ulike leilighetene på markterrassen skal ha en høyde på maks 1,25 meter høyde fra gulv til toppkant skjermvegg. Skjermvegg mellom leilighetene skal ha utførelse som en plantekasse med liggende spiler

Forslag 2: Evt. skjermvegg mellom de ulike leilighetene på markterrassen skal ha en høyde på maks 1,50 meter høyde fra gulv til toppkant skjermvegg. Skjermvegg mellom leilighetene skal ha utførelse som en plante kasse med liggende spiler

Følgende ble vedtatt med 10 stemmer.

Styret har fullmakt til å godkjenne skjermvegg mellom de ulike leilighetene på markterrassen med en høyde på maks 1,50 meter fra gulv til toppkant skjermvegg. Skjermvegg mellom leilighetene skal ha utførelse som en plante kasse med liggende spiler. Dette tas med i vedtektenes 4-1.5 nytt siste kulepunkt.

Sak 3: Innglassing av uteplass

Saksfremlegg:

Se innkommet forslag fra Fredrik Berg om mulig løsning for innglassing av uteplass begrenset til området under taket. Det foreligger to forslag til utformingen av en slik innglassing; helglass med eller uten rammer. Styret foreslår at forslaget med helglass uten rammer er den som legges til grunn, både på grunn av kostnader og på grunn av at dette vil synes minst mulig.

Styrets Innstilling:

Styret gis fullmakt til å godkjenne innglassing av uteplass i henhold til forslag med innglassing uten rammer.

Følgende ble vedtatt med 10 stemmer: Styret har fullmakt til å godkjenne innglassing av uteplass i henhold til forslag med innglassing uten rammer.

Sak 4: Endring av lagets vedtekter om vedlikeholdsplikt

Saksfremlegg:

Den enkelte andelseier er gitt eksklusiv bruksrett til 3,5 meter fra opprinnelig terrassekant på stuesiden samt 5,0 meter fra yttervegg på inngangssiden. Eventuelle endringer som utføres på dette arealet er det den enkelte andelseier som bærer ansvaret for fremtidig vedlikehold på. Dette bør derfor vedtektsfestes i borettslagets vedtekter slik at det ved eventuelle eierskifter ikke er tvil om hvem som bærer ansvaret for fremtidig vedlikehold og tilbakestilling.

Forslag til vedtak. Det inntas i lagets vedtekter under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Det tilføyes følgende under punkt 5-1.8:

8) Vedlikeholdsplikten på uteareal med eksklusiv bruksrett tilfaller den enkelte andelseier. Andeler som har fått godkjent tiltak på borettslagets eiendom bærer vedlikeholdsplikten for de installasjoner og tiltak andelseier selv har utført på borettslagets eiendom. Vedlikeholdsplikten følger den andelen som har utført tiltakene/installasjonene uavhengig av hvem som eier andelen. Dersom installasjoner må fjernes midlertidig for å utføre nødvendige arbeider på eiendommen, tilfaller kostnaden andelseier, både fjerning og tilbakestilling. Borettslaget kan pålegge andelen å fjerne tiltakene for andelseier sin regning dersom tiltakene etter år og elde forringer, er til fare eller gjør skade på eiendommen. Styret kan gi utfyllende regler i borettslaget.

Følgende ble vedtatt med 10 stemmer:

I vedtektenes pkt. 5-1 under pkt. 5-1-8 til føyes med følgende:

8) Vedlikeholdsplikten på uteareal med eksklusiv bruksrett tilfaller den enkelte andelseier. Andeler som har fått godkjent tiltak på borettslagets eiendom bærer vedlikeholdsplikten for de installasjoner og tiltak andelseier selv har utført på borettslagets eiendom. Vedlikeholdsplikten følger den andelen som har utført tiltakene/installasjonene uavhengig av hvem som eier andelen. Dersom installasjoner må fjernes midlertidig for å utføre nødvendige arbeider på eiendommen, tilfaller kostnaden andelseier, både fjerning og tilbakestillelse. Borettslaget kan pålegge andelen å fjerne tiltakene for andelseier sin regning dersom tiltakene etter år og elde forringer, er til fare eller gjør skade på eiendommen. Styret kan gi utfyllende regler i borettslaget.

Sak 5: Valg av nytt styremedlem og varamedlem

På grunn av at styremedlem Ida Maritha Mathisen i løpet av kort tid vil flytte fra borettslaget ønsker hun at det velges inn et nytt styremedlem.

Styret innstiller på følgende:

Per Ivar Teien velges som styremedlem frem til 2026.

Hans Kristian Westad velges som nytt varamedlem frem til 2025.

Som styremedlem ble valgt: Per Ivar Teien frem til 2026.

Som varamedlem ble valgt: Hans Kristian Westad frem til 2025

Sak 6: Styre orienterte om økning i felleskostnadene for 2024

Sak 7: Styre orienterte om ordensreglene for Maritoppen Borettslag

Sandefjord den 28.11.2023



Møteleder

Tove Lill Johannesen



protokoll vitne

Per Ivar Teien



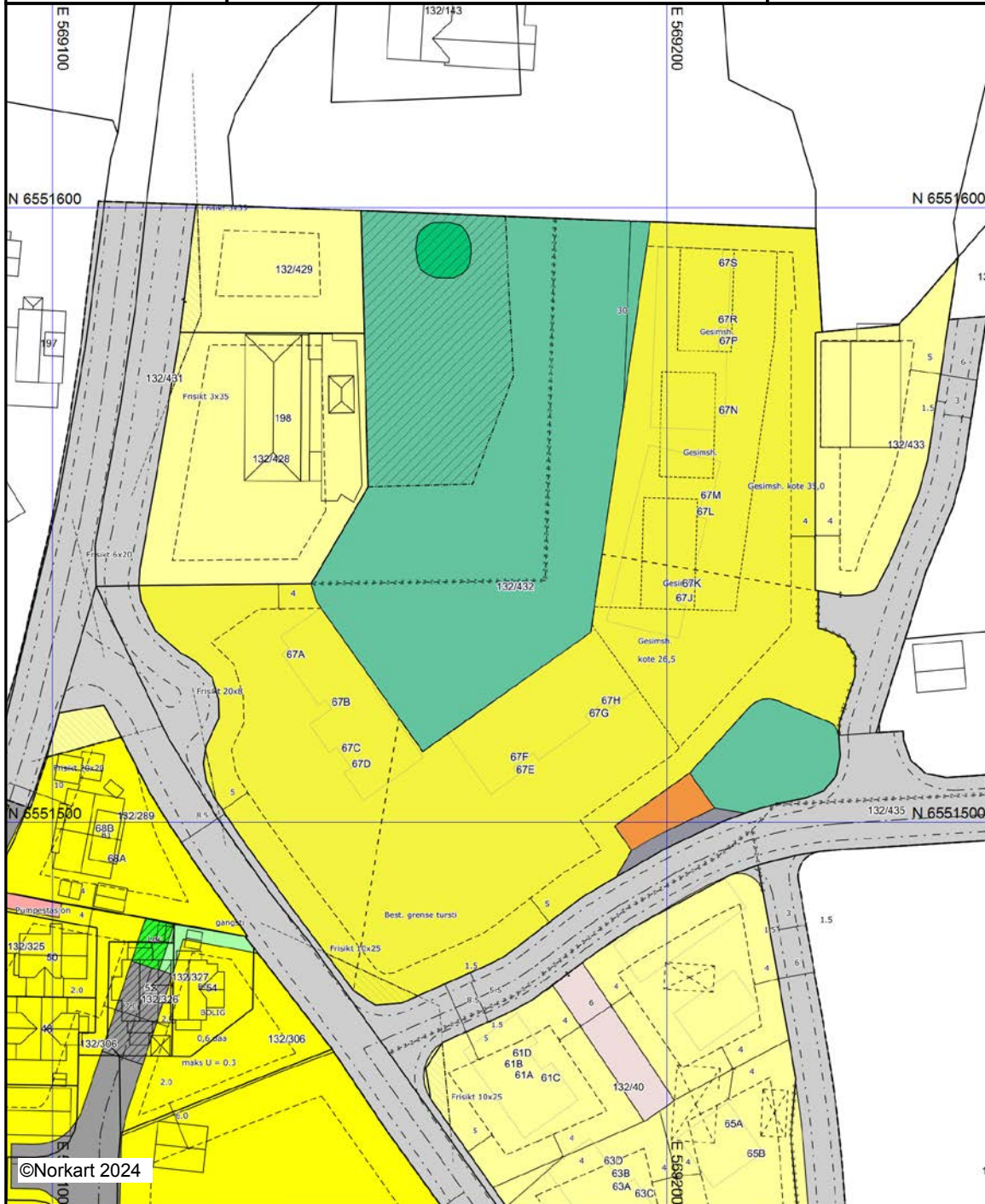
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/432
Adresse: Kiserødveien 67D
Utskriftsdato: 15.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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.



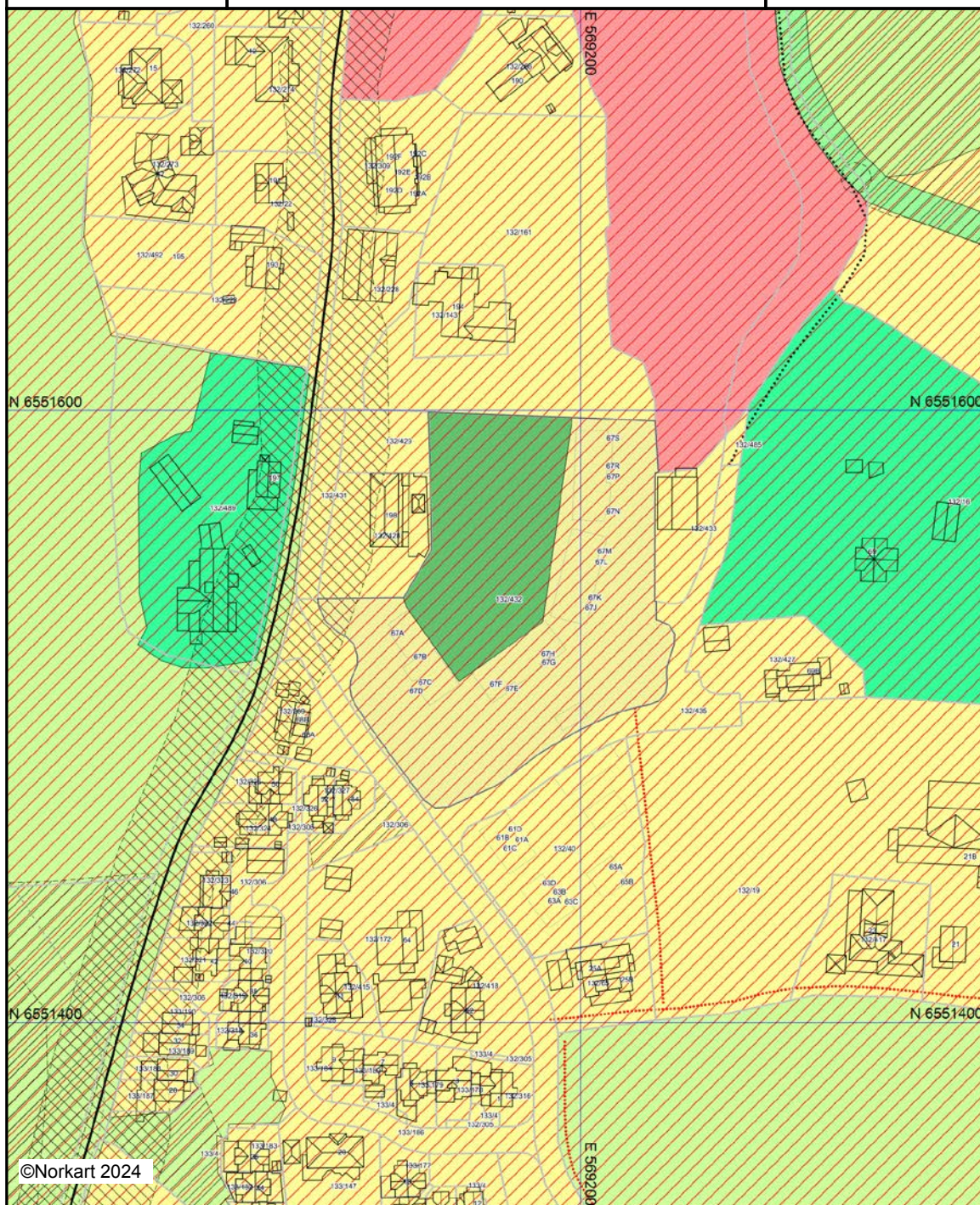
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/432
Adresse: Kiserødveien 67D
Utskriftsdato: 15.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





































©Norkart 2024

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.

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Emil Meyer Halvorsen
Rådgiver
Mob.: 99 24 96 87
Emilm.halvorsen@sor.no



Tine Stange
Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 90 67 81 92
tine.stange@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Kiserødveien 67D, 3231 SANDEFJORD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ERIK BRYN JOHANNESSEN | Eiendomsmegler | **930 37 690**

Erik.Johannessen@Sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46

95 30 03