

# Ranvikskogen 32A

## RANVIK



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Velholdt, pen og luftig 3-roms i 1. etasje - Kjøkken fra 2021 - Lune, solrike og usjenerte uteplasser - Garasje i rekke

OMRÅDE  
**RANVIK**

ADRESSE  
**Ranvikskogen 32A, 3212  
SANDEFJORD**

Prisantydning  
**kr 2 890 000,-**

Fellesgjeld: **kr 389 214,-**  
Omkostninger: **kr 9 500,-**  
Totalpris: **kr 3 288 714,-**  
Formuesverdi: **kr 671 966,-**  
Fellesutgifter: **kr 7 530,-**

---

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 21 m<sup>2</sup>

BRA Total: 91 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Andelsleilighet  
Byggeår: 2001  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 12188.5 m<sup>2</sup>



**Stian Adamsrød Brændsrød**  
Eiendomsmegler

**905 69 991**  
**stian.dahlen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord**  
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord  
46 95 30 03  
sormegleren.no

# RANVIKSKOGEN 32A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 419 i Sandefjord kommune. Andelsnr. 1 i Ranvikløkka Borettslag med orgnr. 981609549

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 46 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Eksternt bruksareal er garasje på 16 m<sup>2</sup> og bod på 5 m<sup>2</sup>. Sykkelbod kommer i tillegg.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m<sup>2</sup>

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

12188.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det solrike sitteområder til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en sydøstvendt, overbygd terrasse, en stor hellelagt markterrasse og en lun, skjermet og solrik hage. Terrassen har dekke i tre og hvitt rekkverk, og det er montert utestikk og stemningsfull utebelysning på husveggen.

Den flate, lune hagen rammes inn med tett, velfrisert hekk, og byr på trygg boltreplass for både to- og firbeinte. Ved inngangspartiet er det en hellelagt, nordvestvendt velkomstterrasse – en perfekt plass for dagens første kaffekopp i morgensolen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger rolig, attraktivt og naturnært til, med gangavstand til busstopp, matbutikk, idylliske turstier og flotte utkikkspunkt, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og kjøpesenter.

Det er en velholdt og praktisk 3-roms andelsleilighet beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på Ranvik. Sandefjord sentrum med butikker, indre havn, restauranter og kafeer er innen gangavstand. Det nærmeste busstoppet er "Ranvik ungdomsskole" med flere linjer, og kan nås innen 7 minutters gange. Videre tar det ca. 5 minutter å gå til nærmeste dagligvareforretning, Kiwi Ranvikskogen, og Team Treningssenter ligger i samme bygg. Det er også gangavstand til Ranvik ungdomsskole -og barnehage, Virik barneskole -og idrettspark.

Attraktive tur- og rekreasjonsområder i Hjertnesskogen er et steinkast fra leiligheten, og turområder og skiløyper på Marum er innen gangavstand. På sommerstid finnes det flotte bademuligheter på Ranvikstranda som ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takstingeniør Bjarne Henry Johansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Stål takrenner og beslag Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Tretarrase og hellelagt område. Leiligheten har garasje og bod i felles anlegg samt en enkel bod under trappen utenfor leiligheten

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Oppussing av baderom (tidligere eier)

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, bod, bad/wc/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Annet: Disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.

### **Standard**

#### **Entré**

Leiligheten ligger i første etasje, og har asfaltert adkomst, steinbelagt repos og overbygd inngangsparti. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med lysmalte vegger og pent, enstavs laminat på gulvet. Det er fin plass til knaggrekke og skohyller, og mer oppbevaringsplass finnes i en bred rekke med garderobeskap.

#### **Kjøkkenet**

Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med lyse mosaikkfliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

#### **Stue**

Stuen ligger i åpen løsning med stuen, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom med god møbleringsfrihet. Her er det god plass til sofagruppe, lenestol og tv-/mediastasjon, og ved kjøkkenet er det rom for å samle familien til hyggelige måltider rundt et spisebord.

Allrommet er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot et tidmessig laminatgulv, og det er installert varmepumpe mellom kjøkken- og stuesonen. Ved stuesonen er det utgang til en sydøstvendt, overbygd terrasse og videre ute på en hellelagt markterrasse i en skjermet hage.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp i 2019, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene, mosaikkfliser i dusjsonen og lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskesøyle og et dusjhjørne med buede glassdører.

#### Soverom og garderobe

Det er to pene soverom i leiligheten, og begge har store, nordvestvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Veggene er malt i duse, delikate farger som står godt til laminatgulvene, og på det minste soverommet er det et vegghengt, hvitt skap.

Leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en bred rekke med garderobeskap i entreen, i en innebod og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm. I tillegg er det en utebod under trappen ved inngangspartiet og en felles utebod på enden av bygget.

-

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 28.08.2024, 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:

Leilighet i første etasje i firemannsbolig. Utvendig er tak og vegger fra byggeår. Betongtakstein og liggende bordkledning. Vinduer med 2 lags glass fra byggeår. Her bør det etableres en spalte ned mot vannbrett for å hindre vann oppsug og råte i belistning. Det nærmer seg også maling av disse. Balkongdøren trenger også litt maling og dørhåndtaket er bevisst montert feil for å unngå at den stopper i blendepersiennene når disse er nede og døren skal åpnes. Innvendige overflater er hele og pene. Gulvet spesielt i stue/kjøkkendelen er skjevt, her skiller det over 30 mm fra høyest til lavest. Dette kan man fint leve med. Det er pipe og vedovn med en liten ubetydelig sprekk i en ildfast plate innvendig i ovnen. Det er hvite glatte dører innvendig. Badet er oppgradert i 2019, men trolig med membraner fra byggeår. Kjøkkenet er nytt i 2021. Varmtvannstanken er fra byggeår og mangler forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Ellers tilhører det leiligheten en bod under trappen rett utenfor leiligheten som er godt egent for bla. Sykkel. Det er også en egen bod på enden av bygget og egen garasje i felles garasjeanlegg.

#### Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

##### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Belistning står nedpå vannbrett beslag, her bør det etableres en spalte for å hindre at vann blir sugd opp og det blir råte

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Per d.d. har borettslaget avtale med Sandefjord Bredbånd. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

### **Parkering**

Det medfølger garasje på ca. 16 kvm i felles garasjerekke, og det er godt med gjesteparkering på området. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er montert el-billader i garasjen.

### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

SP561419

### **Diverse**

Kort fortalt

- Velholdt, luftig og tiltalende 3-roms
- Andelsleilighet fra 2001 i 1. etasje
- Naturnær og attraktiv beliggenhet
- Egen garasje i rekke medfølger
- Det er montert el-billader
- Sydøstvendte terrasser og hage
- Nordvestvendt velkomstterrasse
- Tiltalende entré med garderobeskap
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Moderne og pent kjøkken fra 2021
- Det er montert varmepumpe i stue
- Bad/wc/vaskerom pusset opp i 2019
- 2 gode soverom med garderobeplass
- Lagringsplass i innebod og i utebod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og varmepumpe i stue/kjøkken. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser om følgende:

Strømforbruk: Kraft og nettleie per år ca. kr.21.500,- Dette utgjør ca.11.500 kWh per år.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**BORETTSLAGET/ØKONOMI****Formuesverdi primær**

Kr 671 966

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 553 470

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader fakturerer månedlig, og inkluderer renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og forretningsfører, samt kabel-TV og internett (grunnpakke).

Felleskostnadene har følgende fordeling:

Felleskostnader: kr. 2 454,-

Avdrag IN-lån: kr. 2 251,-

Renter IN-lån: kr. 1 893,-

Avdrag felles lån: kr. 35,-

Renter felles lån: kr. 148,-

Tilleggsytelser:

Sparing fremtidig vedlikehold: kr. 100,-

Sandefjord Bredbånd: kr. 599,-

Garasje: kr. 50,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 530

**Andel Fellesgjeld**

Kr 389 214

**Andel fellesgjeld år**

2024

---



**Fellesgjeld pr. dato**

28.08.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Renteutgifter på andel fellesgjeld kan trekkes fra på selvangivelsen som vanlige gjeldsrenter.

**Andel fellesformue**

Kr 5 056

**Andel fellesformue dato**

28.08.2024

**BORETTSLAGET****Borettslagsnavn**

Ranvikløkka Borettslag

**Organisasjonsnummer**

981609549

**Andelsnummer**

1

**Om borettslaget**

Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 981609549

Ranvikløkka Borettslag består av 35 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ranvikløkka Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561419.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Styreleder: Ernst Gesoon

Adresse: Ranvikskogen 34 C

Postnr/-sted: 3212 SANDEFJORD

E-post: ranviklokka@mittusbl.no

Per januar 2023 har borettslaget avtale med Sandefjord Bredbånd. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Pr april 2024 er det tatt opp nytt lån. Lånet er tatt opp grunnet maling av boligsmassen. Innfrielsesdato 31.12.53.

Styrets arbeid

Styret har brukt tid på følgende i 2023:

- Gjevnlige styremøter og administrativt arbeid.

- Utarbeidet budsjett for 2024.

- Undersøkt mulig utvidelse av antall elbil-ladere. Det har her blitt konkludert med at det forventes til etterspørselen blir større da det per nå er relativt få beboere som bruker ladepunktene.

- Anbudsrunde på maling av fasader i 2024. Det beste tilbudet ble funnet hos Vestly Vedlikehold som det på ekstraordinært årsmøte i juni ble bestemt at skulle gjennomføre arbeidene. Da Vestly Vedlikehold hadde ledig kapasitet høsten 2023, ble det bestemt at malingsarbeidene kunne begynne allerede da. Til nå (våren 2024) er i underkant av halve bygningsmassen malt. Det fører til at arbeidene blir tidligere ferdigstilt enn først antatt.

Kostanden for arbeidene dekkes av oppsparte midler og et lån hos DNB (styret orienterer på årsmøte).

- Gjennomført inspeksjon av feier i bygningsmassen. Av større mangler ble det her avdekket sprekker i pipe i nr. 33D. Dette ble utbedret i løpet av høsten ved installasjon av nytt piperør av murerfirma.
  - Reparasjon verandadør i 40C, reparasjon hengsler på inngangsdører i 32C, D og E
  - Arrangert dugnader vår og høst (i juni og september). Det ble bestilt container til hageavfall ved begge anledninger.
  - Vedlikehold av diverse hageredskaper.
  - Sikret ny brøyteavtale for vintersesongen 2023/2024 (Strandman Anleggsgartnermester).
  - Ny avtale for plenklipping i 2024 (styret orienterer).
  - Kommunen har i 2023 besluttet at gatelys i private veier ikke skal driftes av kommunen lenger. Gatelysene i stikkvei/parkering opp til nr. 32/33/34/35 har derfor blitt koblet ut. Styret har i forbindelse med dette utredet muligheten for å få tilbake lysene gjennom privat drift. For dette kreves det oppkobling av ny ledning og tilhørende gravearbeider. Estimert kostnad for dette er ca. kr 35 000. Styret konkluderte høsten 2023 med at dette arbeidet bør utsettes da vi ønsker å gjennomføre prosjektet med maling av fasader og kostnader til dette først.
- Det kan også nevnes at styret har arbeidet med mange små og større oppgaver gjennom hele 2023.

Orientering for 2024:

- Styret ønsker å sette av penger til feiing av grus før sommeren.
- Resterende maling av fasader skal gjennomføres i 2024 av Vestly Vedlikehold. Arbeidene starter etter påske så sant været tillater dette.
- Nåværende styre går av etter årsmøte 23. april. Det vil være opp til kommende styre å vurdere om andre større arbeider skal prioriteres i tillegg til maling av fasader i 2024. Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 62638025448, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39.96

Saldo per 28.08.2024: 11 228 946

Andel av saldo: 366 623

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 ( siste termin 30.05.2034 )

Flytende rente, 4 terminer pr år

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes

senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368113267, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 28.08.2024: 1 096 393

Andel av saldo: 31 592

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.12.2053 )

Flytende rente, kvartalsvis terminer.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

#### **Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er

tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

#### **Regnskap/budsjett**

Borettslaget hadde et årsresultat på kr.710 978,- (2023)

Se vedlagt regnskap / budsjett i salgsoppgave.

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

#### **Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

## **FORRETNINGSFØRER**

#### **Forretningsfører**

USBL Sandefjord

#### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/120/419:

13.03.2001 - Dokumentnr: 1608 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:420

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:421

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:422

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:423

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:424

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:425

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:426

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:427

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:428

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:429

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:430

Bestemmelse om felleslekeplass

Med flere bestemmelser

13.03.2001 - Dokumentnr: 1609 - Erklæring/avtale

Vilkår for tillatelse til oppføring av garasjer

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

04.09.2001 - Dokumentnr: 6293 - Erklæring/avtale

Vilkår for bygging av garasjer over offentlig hovedavløps-  
ledning m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.10.2001 - Dokumentnr: 7175 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: SANDEFJORD KOMMUNE

04.08.2000 - Dokumentnr: 5549 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3907 Gnr:120 Bnr:384

07.11.2002 - Dokumentnr: 8351 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3907 Gnr:120 Bnr:444

01.01.2020 - Dokumentnr: 1853282 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0710 Gnr:120 Bnr:419

01.01.2024 - Dokumentnr: 412239 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3804 Gnr:120 Bnr:419

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 02.07.01. Ferdigattesten gjelder 5 mannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.07.2001.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger, offentlig friområde og gang-/sykkelvei, tilhører reguleringsplan Ranvikskogen, datert 19.12.1996.

I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone (friluftsliv) over deler av eiendommen. I kommuneplanen er det knyttet bestemmelser/retningslinjer til hensynssonene, se utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. I gjeldende kommuneplan er det vist hensynssone «ras og skredfare, kvikkleire» over eiendommen. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak i disse områdene, jf. kommuneplanbestemmelse 5.1.2.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
- Blå/grønnstruktur, nåværende

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

**Kommentar konsesjon**

Det er ikke konsesjon.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel.

**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 2 890 000

**Fellesgjeld**

Kr 389 214

**Totalpris**

Kr 3 288 714

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000,00 (Prisantydning)

389 214,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 279 214,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
1 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 280 214,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 288 714,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige 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.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 6.950,-, markeds pakke kr 29.000,- og visning kr 2.000,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 104 638,21,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Karl Erik Jakobsen

### **Oppdragsansvarlig**

Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

[stian.dahlen@sormegleren.no](mailto:stian.dahlen@sormegleren.no)

Tlf: 905 69 991

### **Ansvarlig megler**

Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

[stian.dahlen@sormegleren.no](mailto:stian.dahlen@sormegleren.no)

Tlf: 905 69 991

Sørmegleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27  
3210 Sandefjord

---

Tlf: 469 53 003  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**  
30.08.2024













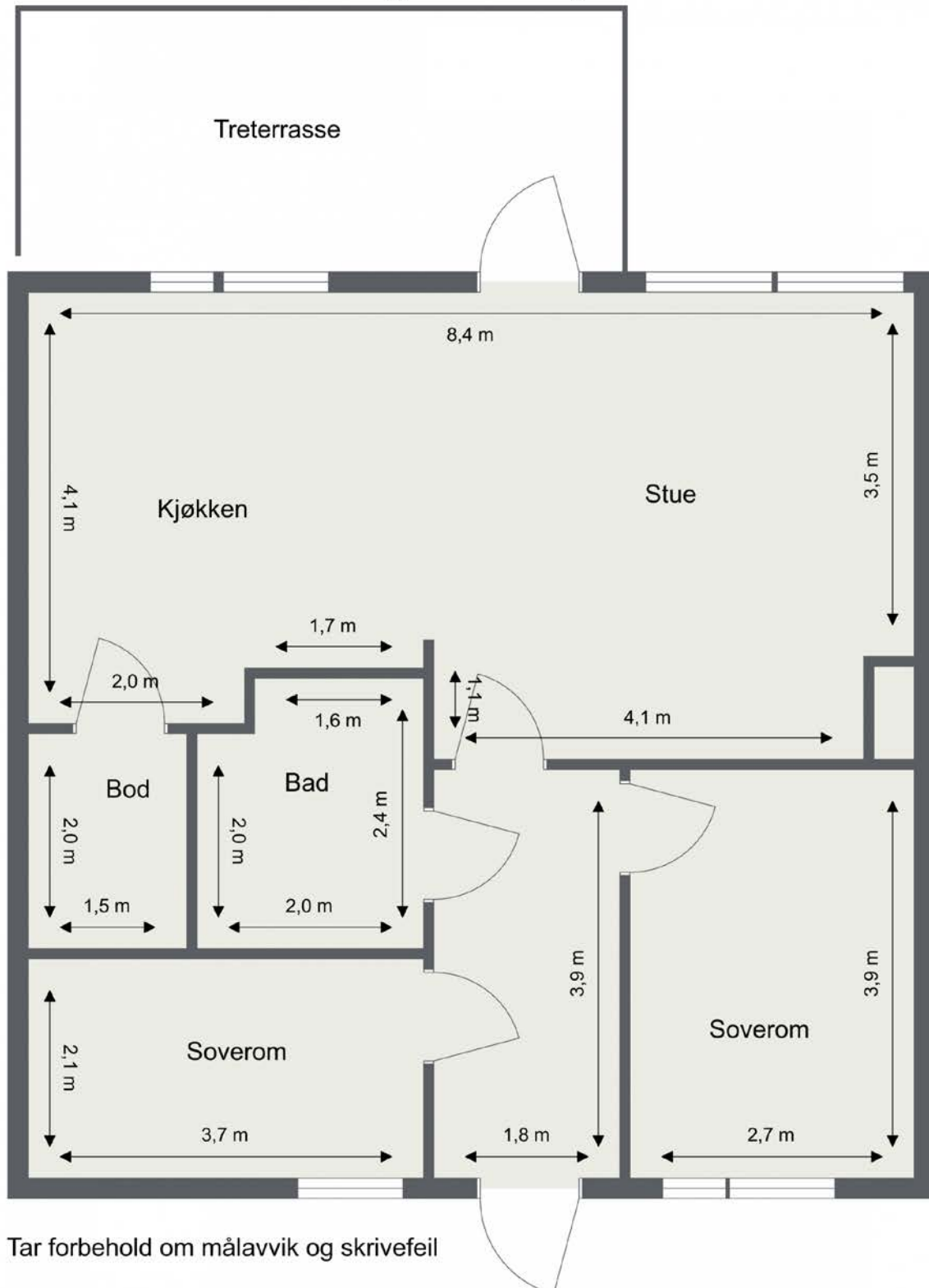






# Ranvikskogen 32 A

## Leilighet 1. etasje









- Velkommen til RAnvikskogen 32 A -





# Nabolagsprofil

Ranvikskogen 32A - Nabolaget Ranvik/Sjøstrand - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Ranvik ungdomsskole Linje 134, 173	7 min	0.6 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	6 min	3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min	3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min	
Siktesøya brygge Linje 282	27.6 km	

## Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 315 elever, 18 klasser	16 min	1.2 km
Byskolen (1-7 kl.) 327 elever, 24 klasser	24 min	1.8 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 26 klasser	8 min	0.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min	3.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min	4.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Sandefjord Minigolfklubb	19 min
Scandic Park Sandefjord	23 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

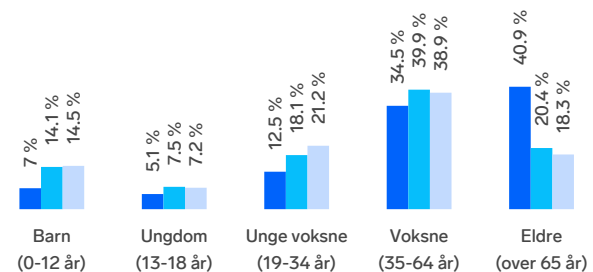
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranvik/Sjøstrand	1 090	651
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min	0.7 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	20 min	1.4 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	26 min	1.9 km

## Dagligvare


Kiwi Ranvikskogen PostNord	5 min	0.4 km
Joker Tomta	23 min	




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

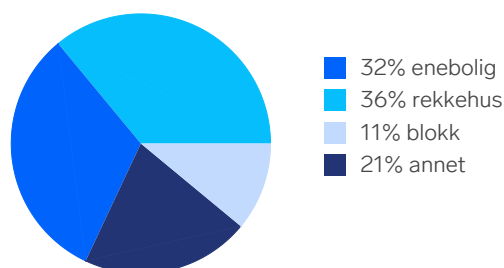
 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100

 **Gateparkering**  
Lett 88/100

## Sport

- |   |  |  |        |
|---|--|--|--------|
|    | Ranvik ungdomsskole gymsal<br>Aktivitetshall | 8 min     | 0.6 km |
|  | Virik idrettspark<br>Fotball                 | 10 min  | 0.8 km |
|  | Team treningssenter                          | 9 min   |        |
|  | EVO Sandefjord Vest                          | 6 min   |        |

## Boligmasse







«Fint og koselig nabolag, med kort vei til dagligvarer, treningssenter, sentrum, lett tilgjengelighet til buss, skole, barnehage, fotballklubb, osv.»

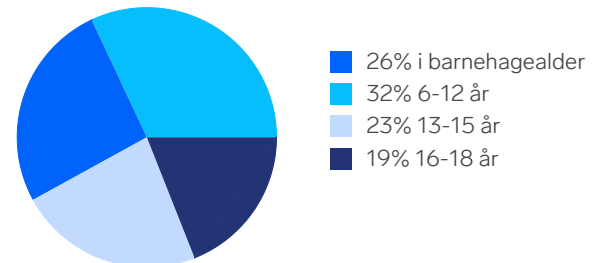
Sitat fra en lokalkjent



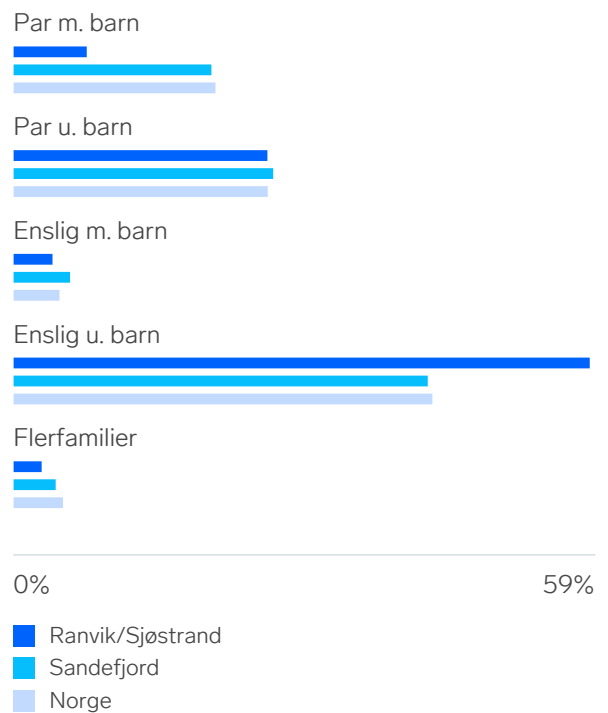
## Varer/Tjenester

- |   |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
|  | Hvaltorvet Kjøpesenter           | 26 min  |
|  | Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord | 24 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

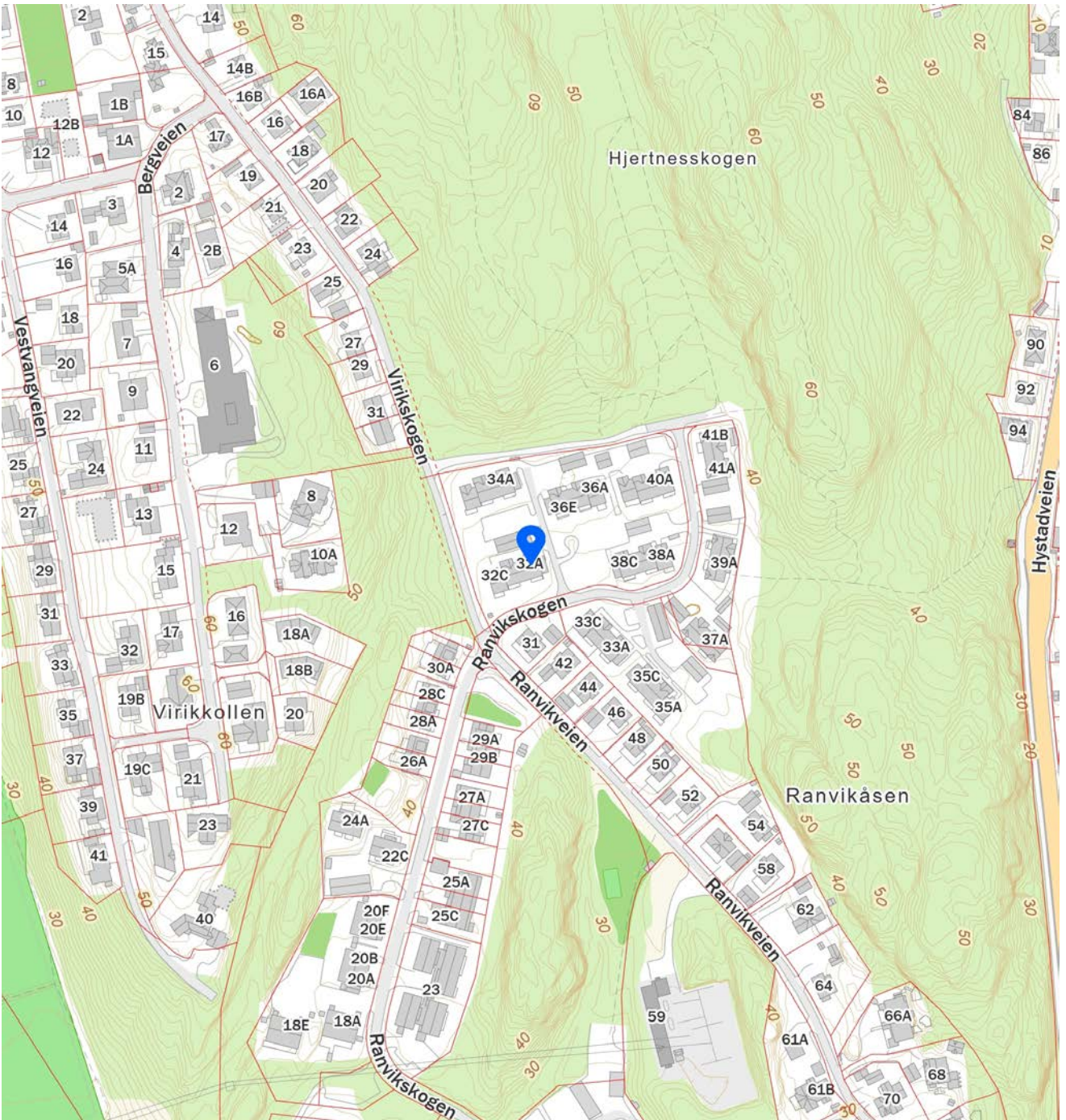
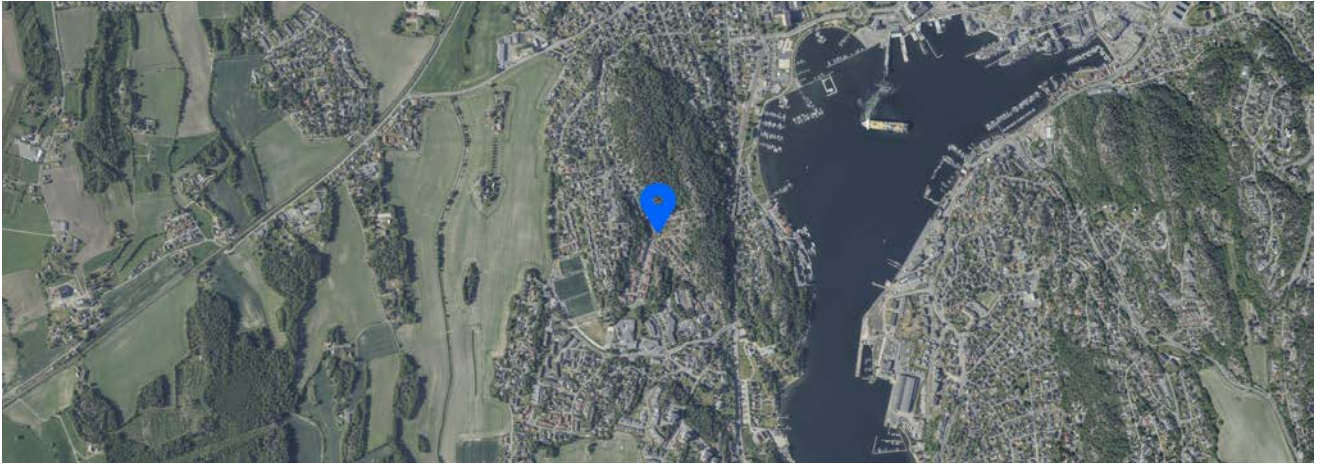


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



# Tilstandsrapport

📍 Ranvikskogen 32 A, 3212 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

# gnr. 120, bnr. 419

# Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 22008-1060

Referansenummer: QV8064

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### 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

Leilighet i første etasje i firemannsbolig. Utvendig er tak og vegger fra byggeår. Betongtakstein og liggende bordkledning. Vinduer med 2 lags glass fra byggeår. Her bør det etableres en spalte ned mot vannbrett for å hindre vann oppsug og råte i belistning. Det nærmer seg også maling av disse. Balkongdøren trenger også litt maling og dørhåndtaket er bevisst montert feil for å unngå at den stopper i blendepersienene når disse er nede og døren skal åpnes. Innvendige overflater er hele og pene. Gulvet spesielt i stue/kjøkkendelen er skjevt, her skiller det over 30 mm fra høyest til lavest. Dette kan man fint leve med. Det er pipe og vedovn med en liten ubetydelig sprekk i en ildfast plate innvendig i ovnen. Det er hvite glatte dører innvendig. Badet er oppgradert i 2019, men trolig med membraner fra byggeår. Kjøkkenet er nytt i 2021. Varmtvannstanken er fra byggeår og mangler forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Ellers tilhører det leiligheten en bod under trappen rett utenfor leiligheten som er godt egent for bla. Sykkel. Det er også en egen bod på enden av bygget og egen garasje i felles garasjeanlegg.

## Leilighet i 4 mannsbolig. - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Ståltakrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. tretarrase og hellelagt område. Leiligheten har garasje og bod i felles anlegg samt en enkel bod under trappen utenfor leiligheten

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater med glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater. Gulv mot grunn er av betongplate. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår. Røkkvarslere og brannslange.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2001. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Boligen ligger i et område med fare for overvann fareklasse 3 i en skala fra 0 til 6. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

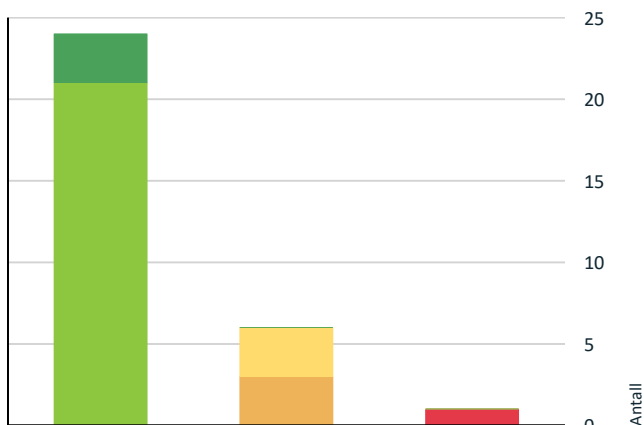
[Gå til side](#)

### Leilighet i 4 mannsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

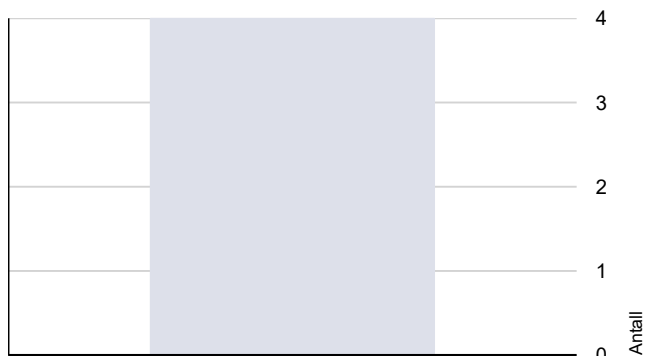
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i 4 mannsbolig.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 4 MANNSBOLIG.



**Byggeår**  
2001

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### Nedløp og beslag

Stål takrenner og beslag

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TE 1 Veggkonstruksjon

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



## TE 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Belistning står nedpå vannbrett beslag, her bør det etableres en spalte for å hindre at vann blir sugd opp og det blir råte

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

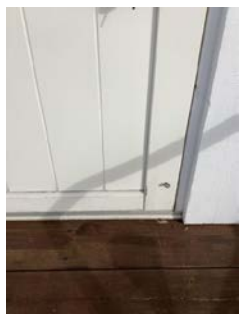
Det bør etableres en spalte mot vannbrett beslag.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

tretarrase og hellelagt område

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre utvendige forhold

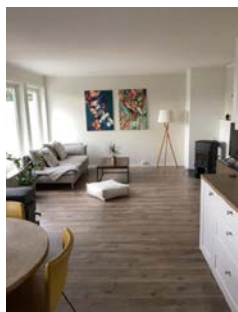
Leiligheten har garasje og bod i felles anlegg samt en enkel bod under trappen utenfor leiligheten



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater med glassfiberstrie. Innvendige tak har malte plater.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongplate.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TE 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



## TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

# Tilstandsrapport

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



## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



## Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



# Tilstandsrapport

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TE 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg fra byggeår

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.  
**2001**
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?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det 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**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Røkvarsler og brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røkvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røkvarslere?  
**Nei**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2001.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i et område med fare for overvann fareklasse 3 i en skala fra 0 til 6.



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

# 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.



Carpport 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 byggeteknisk 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

## Leilighet i 4 mannsbolig.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70	21		91	46
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>21</b>			<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken , Bod		

### Kommentar

Eksternt bruksareal er garasje på 16 m2 og bod på 5 m2. Sykkelbod kommer i tillegg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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)
Leilighet i 4 mannsbolig.	67	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Karl Erik Jakobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	120	419		0	12188.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ranvikskogen 32 A

### Hjemmelshaver

Ranvikløkka Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RANVIKLØKKA BORETTSLAG	981609549			Jakobsen Karl Erik

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 1. etasje i 4 mannsbolig, beliggende i rolig etablert boligområde.

### 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 har en relativt flat tomt med plen, treterrasser, hellebelagt og beplantning,

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 slitasjegrade: 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 omsluttede 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QV8064>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Egenerklæring

Ranvikskogen 32A, 3212 SANDEFJORD

28 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ranvikskogen 32A	Ranvikskogen 32A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten siden 01.09.2023

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP561419

## Informasjon om selger

Hovedselger

Jakobsen, Karl Erik

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2021

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total oppussing av baderom

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vestvendt bygg. Utført når forrige eier bodde der

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93994062**

# Egenerklærings skjema

Name: **Jakobsen, Karl Erik**      Date: **2024-08-28**

Identification  
 **Jakobsen, Karl Erik**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

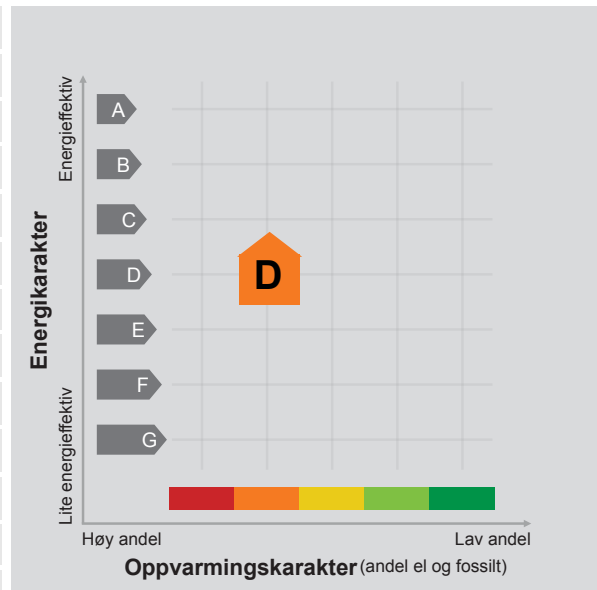
Jakobsen, Karl Erik

28/08-2024  
00:33:04

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Ranvikskogen 32A
Postnummer	3212
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19770206
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c3e9cc10-5513-451a-b54b-67541659549a
Dato	21.06.2023



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	71
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ranvikskogen 32A  
Postnummer: 3212  
Sted: SANDEFJORD  
Kommune: Sandefjord  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.06.2023 11:41:01  
Energimerkenummer: c3e9cc10-5513-451a-b54b-67541659549a

Kommunenummer: 3804  
Gårdsnummer: 120  
Bruksnummer: 419  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 19770206

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 16: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## ORDENSREGLER FOR RANVIKLØKKA BORETTSLAG

Endret av styret, dato 04.02.2020

1. Andelseier i borettslag plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal nærmeste naboer informeres om dette. Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres på hverdager. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til kl. 21.00 etter avtale med styret
3. Dyrehold i borettslaget må avtales med styret (gjelder hund/katt) før anskaffelse. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom.
4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier selv frakte bort til miljøstasjonen. Vask av søppelkasser skal utføres av andelseiere etter utdelt ukesoversikt.
5. Andelseiere i 2 etg. skal utvise aktsomhet ved vask og vedlikehold av sine balkonger, dette med tanke på beboere i 1 etg. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy og tepper fra vinduer eller balkong/terrasse. Private gjenstander/utstyr er det i utgangspunktet ikke tillatt å lagre på fellesarealene. Styret kan ved skriftlig søknad gi en godkjenning, men på vilkår. Utvendig lys skal være tent om natten. Det er ikke tillatt med trampoline på borettslaget sin eiendom.
6. Andelseier er ansvarlig for å klippe gresset på sine tilknyttede arealer, holde sine inngangsparti frie for snø, samt fjerning av snø og is fra balkong/terrasse.
7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til en hver tid være ivaretatt på fellesarealet og utenfor inngangspartiene. Det betyr at parkering inn mot husvegg/inngangsparti ikke er tillatt. Parkering skal foregå på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasjer. Det er kun tillatt å kjøre på stikkveiene for av- og pålessing
8. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til at alle andelseiere har en representant til sted på dugnader.
9. Fellesarealene i borettslaget skal til en hver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.
10. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.
11. Fremleie/utleie av borettslagets leiligheter må søkes styret i god tid (min 4 uker) før leieperioden tar til. Dette gjøres på eget skjema fra USBL – «Søknad og bruksoverlating/utleie av hele boligen». Skjemaet hentes enten hos USBL Sandefjord, på

USBL portalen eller hos leder av borettslaget. Skjemaet fylles ut av utleier- og leietaker og leveres leder av borettslaget for underskrift.



# Vedtekter

for **Ranvikløkka** borettslag org nr **981 609 549**.

Tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.2.2000, endret den 11.05.05. Sist endret 10.04.2013

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borett og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning 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.

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader 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 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjørt: 28.08.24 Side 1 av 3

Ranvikljkka Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	1151/1	Fjndelsdato eier:	09.01.1981
Ranvikskogen 32 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3212 SANDEFJ ORD	Eiere:	Karl-Erik J akobsen		
Organisasjonsnr: 981 609 549	Andelsnr:	1		

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. m <sup>3</sup> ned:	7 583	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n	36
	Renter fellesl <sup>3</sup> n	150
	Renter IN-l <sup>3</sup> n	1 929
	Avdrag IN-l <sup>3</sup> n	2 265
	Felleskostnader	2 454
Tilleggsytelser:	Sparing til fremtidig vedlikehold	100
Objekt:	1151/1 1151 - Sandefjord Bredb <sup>3</sup> nd ( 10094 - 2 )	599
	151 - Garasje ( 1087 - 1 )	50

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjølge av at en andelseier unnlater<sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende<sup>3</sup> rsskifte.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm<sup>3</sup> neden

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.09.2024	Tot. utg. i kr.:	7 530	
Felleskostnader:	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n			35
	Renter fellesl <sup>3</sup> n			148
	Renter IN-l <sup>3</sup> n			1 893
	Avdrag IN-l <sup>3</sup> n			2 251
	Felleskostnader			2 454
Tilleggsytelser:	Sparing til fremtidig vedlikehold			100
Objekt:	1151/1 1151 - Sandefjord Bredb <sup>3</sup> nd ( 10094 - 2 )			599
	151 - Garasje ( 1087 - 1 )			50

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	398 214	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	379 735
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	13 585 823,68	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	11 630 556

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 62638025448, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per<sup>3</sup> r.

Rentesats per 28.08.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39.96

Saldo per 28.08.2024: 11 228 946

Andel av saldo: 366 623

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2022 ( siste termin 30.05.2034 )

Flytende rente, 4 terminer pr<sup>3</sup> r

IN-ordning: Det er anledning til<sup>3</sup> nedbetale p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m<sup>3</sup> kontaktes senest to uker fjr nedbetaling.

L<sup>3</sup> nenummer: 16368113267, DNB Bank ASA

Annuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per<sup>3</sup> r.

Rentesats per 28.08.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 28.08.2024: 1 096 393



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 28.08.24 Side 2 av 3

Ranvikljkka Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	1151/1	Fjdselsdato eier:	09.01.1981
Ranvikskogen 32 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3212 SANDEFJ ORD	Eiere:	Karl-Erik J akobsen		
Organisasjonsnr:	981 609 549			

### 3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 31 592  
Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.12.2053 )  
Flytende rente, kvartalsvis terminer.  
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Ernst Gesoon  
Adresse: Ranvikskogen 34 C  
Postnr/-sted: 3212 SANDEFJ ORD  
Telefon: Mob.: 90166123  
E-post: ranviklokka@mittusbl.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrsm<sup>3</sup> l om utes<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> f<sup>3</sup> oppgitt riktig utes<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	5 056	Gjeld:	379 735	Andre inntekter:	336
		Utgifter:	20 912		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	185 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2001  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 120/419, 120/444  
Bygningstype: S m<sup>3</sup> hus  
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 12198

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561419
--------------	------------------------	-----------	----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1V	Fjrste innflytting:	12.07.2001
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Parkeringstype:	Ingen ()		
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ) 2 - Medlem i Usbl		

#### Fasiliteter:

Per januar 2023 har borettslaget avtale med Sandefjord Bredb<sup>3</sup> nd. Vi tar forbehold om endringer. For n<sup>3</sup> mere opplysninger ta kontakt med styret.

Pr april 2024 er det tatt opp nytt l<sup>3</sup> n. L<sup>3</sup> net er tatt opp grunnet maling av boligsmassen. Innfrielsesdato 31.12.53

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjørt: 28.08.24 Side 3 av 3

Ranvikljkka Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.: 1151/1	Fjdselsdato eier: 09.01.1981
Ranvikskogen 32 A	Type: Borettslag tilknyttet	
3212 SANDEFJ ORD	Eiere: Karl-Erik J akobsen	
Organisasjonsnr: 981 609 549		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes m<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Boligen vil fjrst kunne bli registrert p<sup>3</sup> kjøper(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.

Usbl s<sup>3</sup> rger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



**INNKALLING 2024**

## Ranvikløkka Borettslag

Tirsdag 23.04.2024 kl. 17:30

Ranviksenteret

## 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](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://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 Ranvikløkka Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 17:30 - Ranviksenteret

## 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 Ingen innmeldte saker til fristen

### 6 Valg

6.1 Valg av leder - 1 representant

6.2 Valg av medlemmer til styret - 2 representanter

6.3 Valg av varamedlemmer til styret - 2 representanter

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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. 60 000,- godkjennes og fordels internt.

### **5. Ingen innmeldte saker til fristen**

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

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

- x - Styreleder - Hassan Iqbal
- x - Styremedlem - Eivind Andreas Strømsodd
- x - Styremedlem - Ivar Hvitstein-Jensen
- x - Varamedlem - Roger Moldskred
- x - Varamedlem - Ellen Tisthammer

For å få kontinuitet i styret anbefales det at minst 1 styremedlem velges for kun 1 år, da vi i år er i den uheldige situasjon at alle medlemmer er å valg.

#### **6.1 Valg av leder - 1 representant**

#### **6.2 Valg av medlemmer til styret - 2 representanter**

#### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret - 2 representanter**

#### **6.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen har bestått av:

Karin Dahlen og Tove Iren Braaten

## **6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående års regnskap	382 443	237 196
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	710 978	1 148 910
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-809 951	-885 593
Endringer i andre langsiktige poster	-107 984	-118 069
B. i retts endring disponible midler	-206 957	145 248
C. Disponible midler	175 486	382 443
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	280 190	551 134
Kortsiktig gjeld	-104 704	-168 691
C. Disponible midler	175 486	382 443

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



## Resultatregnskap 2023 Ranvikljkka Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 667 947	2 450 126	2 562 096	2 872 441
Sum leieinntekt		2 667 947	2 450 126	2 562 096	2 872 441
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 667 947</b>	<b>2 450 126</b>	<b>2 562 096</b>	<b>2 872 441</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	2	8 460	57 807	57 807	8 460
Styrehonorar	2	60 000	40 000	40 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		35 438	33 565	35 000	36 000
Kostnad eiendom/lokale	4	173 378	83 500	75 000	125 125
Kommunale avgifter/renovasjon		431 340	338 614	360 623	474 606
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	7 275	5 938	6 300
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	357	518	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	261 312	14 618	165 000	377 000
Revisjonshonorar		5 669	5 304	5 692	6 050
Forretningsfjrrehonorar		80 782	78 506	80 782	85 150
Andre honorar		11 910	9 495	8 630	8 300
Kontorkostnad		1 700	1 274	1 500	2 000
TV/bredbnd		251 580	251 580	251 580	251 580
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	2 475	2 000	1 800
Kontingent og gaver		10 500	10 500	10 500	10 500
Forsikring		95 867	88 767	95 870	103 599
Andre kostnader		2 844	9 626	4 430	4 060
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 437 074</b>	<b>1 033 421</b>	<b>1 202 352</b>	<b>1 562 530</b>
<b>Driftsresultat fjr IN</b>		<b>1 230 873</b>	<b>1 416 705</b>	<b>1 359 744</b>	<b>1 309 911</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		107 984	118 069	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 338 857</b>	<b>1 534 774</b>	<b>1 359 744</b>	<b>1 309 911</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		11 669	4 171	0	0
Rentekostnad		639 548	390 035	491 169	691 585
<b>Netto finansposter</b>		<b>627 879</b>	<b>385 864</b>	<b>491 169</b>	<b>691 585</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>710 978</b>	<b>1 148 910</b>	<b>868 575</b>	<b>618 326</b>
Overfjrt til/fra annen egenkapital		710 978	1 148 910	0	0
<b>SUM OVERFDRINGER</b>		<b>710 978</b>	<b>1 148 910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Ranvikljkka Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	34 218 185	34 218 185
Garasjer	3	950 462	950 462
Sum anleggsmidler		35 168 647	35 168 647
Omljpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		474	13 624
Forskuddsbetalte kostnader		25 195	93 305
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslende bank		254 521	444 205
Sum omljpsmidler		280 190	551 134
SUM EIENDELER		35 448 837	35 719 781

## Balanse 2023 Ranvikljkka Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 827 464	14 116 486
Sum opptjent egenkapital		14 827 464	14 116 486
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>14 830 964</b>	<b>14 119 986</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	11 630 557	12 440 508
Borettsinnskudd		6 491 500	6 491 500
Garasje innskudd		840 500	840 500
IN nedbetalt fellesgjeld	9	1 550 612	1 658 596
Sum langsiktig gjeld		20 513 169	21 431 104
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 576	13 488
Leverandørgjeld		86 254	151 899
Annen kortsiktig gjeld		3 874	3 305
Sum kortsiktig gjeld		104 704	168 691
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 617 873</b>	<b>21 599 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 448 837</b>	<b>35 719 781</b>
Pantstillelser	10	20 513 169	21 431 104
Sted:_____	Dato:_____		

\_\_\_\_\_  
Hassan Iqbal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eivind Andreas Strjmsodd  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ivar Hvitstein-Jensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omljpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omljpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt beljpp 3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNj re forbig3 ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt beljpp 3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjjres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres ljppe under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmiddelets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokfjres og inntektsfjres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved ljpnskjrning overfjres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeljnsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvttering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjnr IN.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	909 972	879 564
3609 Leie parkering	28 800	28 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	251 580	251 580
3650 Innkrevde felleskostn. renter	638 283	394 535
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	805 811	885 447
3690 Andre leieinntekter	33 500	10 800
Sum	2 667 947	2 450 126

Konto 3690 gjelder sparing til fremtidig vedlikehold.

### Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5129 Annen lynn fra lynnssystemet	0	40 000
5150 P <sup>3</sup> lypne feriepenger	0	5 720
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	11 280
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lynnssystemet	0	807
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	60 000	40 000
Sum	68 460	97 807

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall <sup>3</sup> rsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer 2001	Garasjer 2005	Garasjer 2008	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 000	766 462	116 000	34 218 185
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 000	766 462	116 000	34 218 185
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	68 000	766 462	116 000	34 218 185
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2001	2005	2008	2001
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :				

Borettslaget best<sup>3</sup> r av 35 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 12 198 kvm. G.nr 120, b.nr 419 og 444 i Sandefjord Kommune og utgjrr kr 6 159 000,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561419

#### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	350	0
6391 Snrjm <sup>3</sup> king/strjing/feiling	132 985	78 250
6392 Containerleie/trjmming	3 443	5 250
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 600	0
Sum	173 378	83 500

#### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6450 Leie parkering	0	1 650
Sum	5 938	7 275

#### Note 6 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	0	518
6550 Lyspljrer, lysrjy, sikringer o.l.	357	0
Sum	357	518

#### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	14 618
6602 Vedlikehold VVS	4 411	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	199 913	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	39 500	0
6648 Vedlikehold drrer og porter	7 488	0
Sum	261 312	14 618

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 500	0	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	0	3 500
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	14 116 486	710 978	14 827 464
Sum opptjent egenkapital	14 116 486	710 978	14 827 464
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 119 986</b>	<b>710 978</b>	<b>14 830 964</b>

## Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge 62638025448
L <sup>3</sup> nenummer:	
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2004
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelnp:	29 000 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	12 440 508
Avdrag i perioden:	809 951
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	11 630 557
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	7 032 144
Andelssaldo 01.01:	1 658 596
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	107 984
Andelssaldo 31.12:	1 550 612
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	13 181 169

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 62638025448	23	379 735	8 733 905
	7	364 083	2 548 581
	1	255 545	255 545
	1	92 519	92 519

---

## Langsiktig gjeld

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st<sup>3</sup> r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og <sup>3</sup> rlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frjr IN.



## Note 10 - Pantstillelser

Bokfjrt verdi pr. 31.12.2023

Bokfjrt langsiktig gjeld	14 021 669
Innskuddskapital	6 491 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	20 513 169
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	35 168 647

Borettslagets bokfjrte 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 med kr. 7 300 000 (inkl. garasje med kr 840 500)

## Resultat og balanse med noter for Ranvikløkka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Ranvikløkka Borettslag**

Styreleder	Hassan Iqbal (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Eivind Andreas Strømsodd (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Ivar Hvitstein-Jensen (sign.)	12.03.2024

Til generalforsamlingen i Ranvikløkka Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ranvikløkka 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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: 51.174.xxx.xxx

2024-03-14 00:10:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MCDUY-0E1YW-M12KJ-Q5N0H-ZBVZM-DT05K

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 originalen?

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 - Ranvikløkka Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Hassan Iqbal  
Styremedlem, Ivar Hvitstein-Jensen  
Styremedlem, Eivind Andreas Strømsodd  
Varamedlem, Ellen Tisthammer  
Varamedlem, Roger Moldskred

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

## Virksomhetens art

Ranvikløkka 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. Ranvikløkka Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 981609549. Ranvikløkka Borettslag består av 35 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Ranvikløkka Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561419. 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.

Ranvikløkka Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomført inspeksjon av feier i bygningsmassen. Større mangler som ble påpekt er blitt utbedret i løpet av 2023.

## Styrets arbeid

Styret har brukt tid på følgende i 2023:

- Gjevnlige styremøter og administrativt arbeid.
- Utarbeidet budsjett for 2024.
- Undersøkt mulig utvidelse av antall elbil-ladere. Det har her blitt konkludert med at det avventes til etterspørselen blir større da det per nå er relativt få beboere som bruker ladepunktene.
- Anbudsrunde på maling av fasader i 2024. Det beste tilbudet ble funnet hos Vestly Vedlikehold som det på ekstraordinært årsmøte i juni ble bestemt at skulle gjennomføre arbeidene. Da Vestly Vedlikehold hadde ledig kapasitet høsten 2023, ble det bestemt at malingsarbeidene kunne begynne allerede da. Til nå (våren 2024) er i underkant av halve bygningsmassen malt. Det fører til at arbeidene blir tidligere ferdigstilt enn først antatt. Kostanden for arbeidene dekkes av oppsparte midler og et lån hos DNB (styret orienterer på årsmøte).
- Gjennomført inspeksjon av feier i bygningsmassen. Av større mangler ble det her avdekket sprekker i pipe i nr. 33D. Dette ble utbedret i løpet av høsten ved installasjon av nytt piperør av murerfirma.
- Reparasjon verandadør i 40C, reparasjon hengsler på inngangsdører i 32C, D og E
- Arrangert dugnader vår og høst (i juni og september). Det ble bestilt container til hageavfall ved begge anledninger.
- Vedlikehold av diverse hageredskaper.
- Sikret ny brøyteavtale for vintersesongen 2023/2024 (Strandman Anleggsgartnermester).
- Ny avtale for plenklipping i 2024 (styret orienterer).
- Kommunen har i 2023 besluttet at gatelys i private veier ikke skal driftes av kommunen lenger. Gatelysene i stikkvei/parkering opp til nr. 32/33/34/35 har derfor blitt koblet ut. Styret har i forbindelse med dette utredet muligheten for å få tilbake lysene gjennom privat drift. For dette kreves det oppkobling av ny ledning og tilhørende gravearbeider. Estimert kostnad for dette er ca. kr 35 000. Styret konkluderte høsten 2023 med at dette arbeidet bør utsettes da vi ønsker å gjennomføre prosjektet med maling av fasader og kostnader til dette først.

Det kan også nevnes at styret har arbeidet med mange små og større oppgaver gjennom hele 2023.

Orientering for 2024:

- Styret ønsker å sette av penger til feiing av grus før sommeren.
- Resterende maling av fasader skal gjennomføres i 2024 av Vestly Vedlikehold. Arbeidene starter etter påske så sant været tillater dette.
- Nåværende styre går av etter årsmøte 23. april. Det vil være opp til kommende styre å vurdere om andre større arbeider skal prioriteres i tillegg til maling av fasader i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Ranvikløkka 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 23.04.2024 kl. 17:30 - Ranviksenteret

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift



usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ranvikløkka Borettslag torsdag 13.04.2023 kl. 17:30 - Ranviksenteret.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

### 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: Hassan Iqbal

### 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:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

### 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. 60 000,- ble godkjent

### **5. Ingen inkomne saker til fristen**

Styret har forespurt Nordea om refinansiering, dette lar seg ikke gjøre grunnet avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN lån)

Styret og generalforsamlingen vil gjerne forhøre seg om mulighet for en lavere rente i annen bank.

Ved event inngåelse av nytt lån vil øvrige betingelser bli som tidligere ifht løpetid, prioriteter og antall terminer pr år.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret full makt til å inngå avtale med annen bank om en lavere rente enn dagens rente i Nordea.

Lånet som er et IN- lån vil følge samme betingelser som dagen lån.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av leder til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Hasan Iqbal - ikke valg

#### **6.2 Valg av styremedlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Eivind Andreas Strømsodd - ikke på valg

Valgt ble: Ivar Hvitstein - ikke på valg

#### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

**Vedtak:**

Valgt ble: Ellen Tisthammer for 1 år

Valgt ble: Tormod Moldskred for 1 år

Valgkomitè:

Karin Dahlen

Tove Iren Braaten

**6.4 Valg av delegat til Usbl`s generalforsamling 2 mai**

**Vedtak:**

Ikke aktuelt

## Protokoll for Ranvikløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hassan Iqbal (sign.)	14.04.2023
Sekretær	Eivind Andreas Strømsodd (sign.)	29.04.2023
Protokollvitne	Arild Dahlen (sign.)	14.04.2023

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Ranvikløkka Borettslag  
mandag 19 juni 2023 kl. 17:30 – Fellesarealer

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: *Anne Gro Nilsen*

### 1.2. Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: *Anne Gro Nilsen*

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

**Vedtak:**

Valgt ble: *Eivind A. Strømsødd*

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

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: *20*

Antall fremlagte fullmakter: *3*

Totalt: *23*

### 1.5. Godkjenning av innkalling

**Vedtak:** *Godkjent*

### 1.6. Godkjenning av saksliste

**Vedtak:** *Godkjent*

## 2. Valg

### 2.1 Maling av bygningsmassen

**Vedtak:** Styret går for ~~Vestly~~ Vedlikehold AS  
For å få ned lånesummen i 2024, så  
begynner alle enheter å spare kr. 100,- pr. mnd  
fra 1.8.2023. Oppstart for maling er april 2024.

Anne Grov

Møteleder

Ervind Strømødd

Protokollvitne

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ranvikløkka Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 17:30 - Ranviksenteret.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Hassan Iqbal

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Anne Gro Nilsen

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Willy Tønnessen

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent



## **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

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

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## **3. 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.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

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

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

## **5. Ingen innmeldte saker til fristen**

### **Vedtak:**

.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder - 1 representant**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ernst Gesoon for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret - 2 representanter**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Helene Fevang for 2 år.

Valgt ble: Kristen Inge Bjørnerud for 1 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret - 2 representanter**

**Vedtak:**

Valgt ble: Ivar Bakke for 1 år.

Valgt ble: Dag Andreas Hansen for 1 år.

### **6.4 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen har bestått av:

Karin Dahlen og Tove Iren Braaten

**Vedtak:**

Valgt ble: Karin Dahlen for 1 år.

Valgt ble: Tove Iren Braaten 1 år.

### **6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

**Vedtak:**

Valgt ble: Ikke aktuelt.

## Protokoll for Ranvikløkka Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Hassan Iqbal (sign.)  
Willy Tønnessen (sign.)

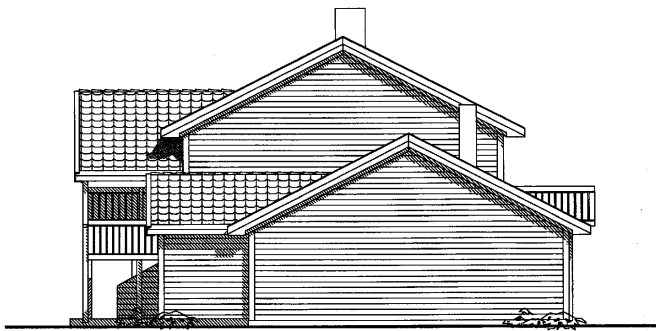
30.04.2024  
26.04.2024

VEDLEGG D 1




FASADE MOT NORD-VEST

18.08.98



FASADE MOT SYD-VEST

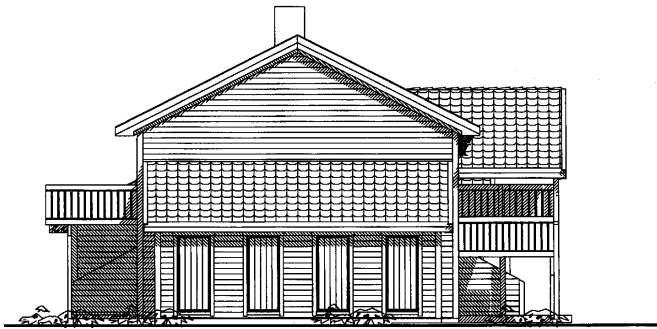
SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

A	KUNNETILPASSET	ALK	15.08.98
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSOMRÅDE : SANDEFJORD BBL		MAL : 1:100 DATO : 13.08.98	
PROSJEKTPÅS : RANVIKLØKKA TOMT NR. 2 - SANDEFJORD		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P	
TEKNIKTYPPE : FASADER <i>Ranvikskottet 32</i>		KONTROLLERT :	
 <b>Block Watne</b> ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S.		HØSTTYPE : BLOCK 40-20/20	KONSULENT : RANDERSEN DRUKTETTL NR : A8811 TEKN. NR : A3-13621
BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 822 1616 FREIRIKSTAD TLF. 9580000 FAX. 9580001			
TEIENINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEI TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

VEILEDNING 2




FASADE MOT SYD-ØST

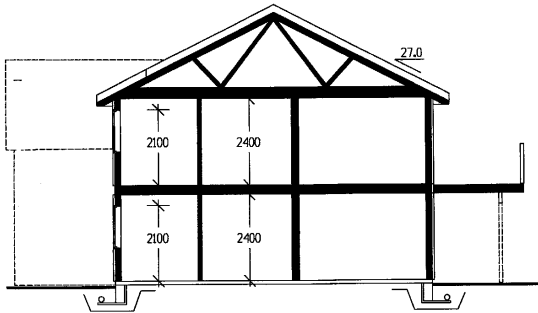


FASADE MOT NORD-ØST

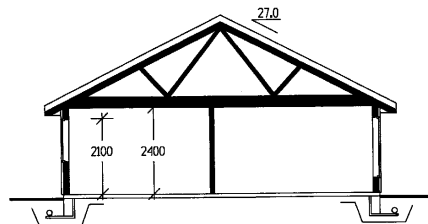
SPROSSER	
VINDU	UTENPALEGENDE
BAKGEVINGSDØR	UTENPALEGENDE
BALKONGDØR	UTENPALEGENDE
TERASSEDØR	UTENPALEGENDE
HØVEDINGANGSDØR	UTENPALEGENDE

A	KUNDETILPASSET	ALK	15.09.99
REV.	BEKREFTELSE	SIGN.	DATE
TILTAKSMAKER : <b>SANDEFJORD BBL</b> BYGGEPLASS : <b>RANVIKLØKKA TOMT NR. 2 - SANDEFJORD</b> TEKN. TYPE : <b>FASADER</b>		MÅL : 1:100 DATO : 13.08.98 ANSVARLIG : PROSJEKTERENDE : B.W.P	KONTROLLERET : DISKETT NR. : TEKN. NR. :
 <b>Block Watne</b> ARKITEKT : <b>BLOCK WATNE A.S</b>		HUSSTYRE : BLOCK 40-20/20 KONSULENT : RANDESEN A8811 <b>A3-13620</b>	BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD TLF. 65620000 FAX. 65620001
TEIENINGEN HAR HVEMMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.			


VEDLEGG 3



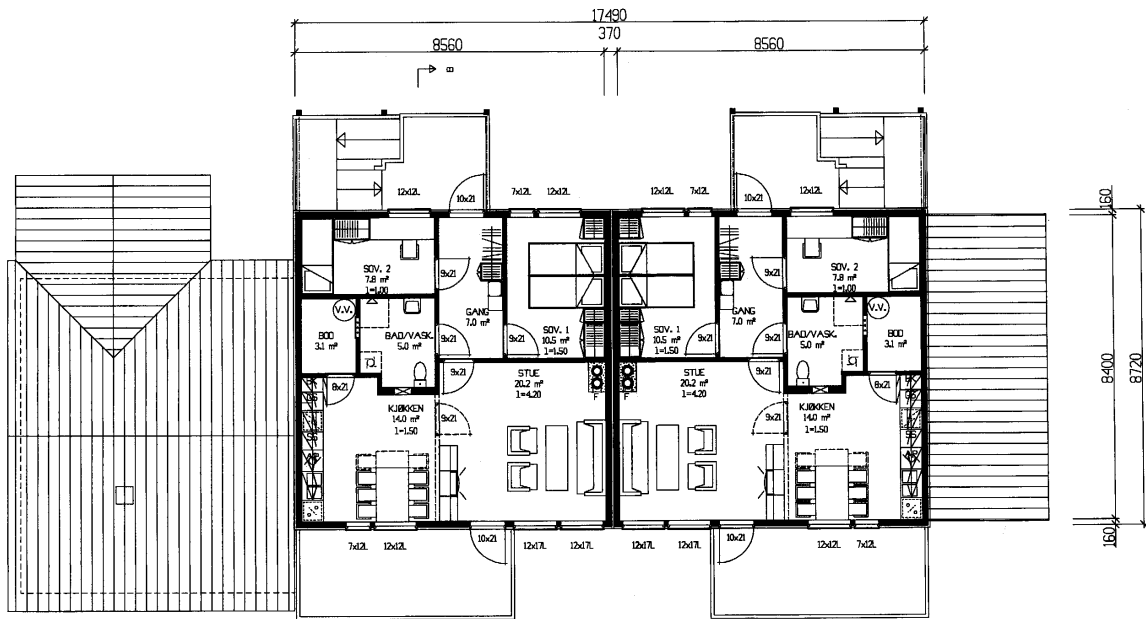
SNITT B-B



SNITT A-A


REV.	KUNDETILPASSET BESKRIVELSE	ALK SEN	15.09.99 DATO
	TILTAKSØKER: <b>SANDEFJORD BBL</b>		MAL: 1:100 DATO: 13.08.98
	PROSJEKTANS: <b>RANVIKLOKKA TOMT NR. 2 - SANDEFJORD</b>		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BWP
	TEKN. TYPE: <b>SNITT A-A, B-B</b>	KONTROLLERT:	
	 <b>Block Watne</b>	HISTYRE: BLOCK 40-20/20	KONSOLENT: RANDESEN
	ARKITEKT: <b>BLOCK WATNE AS</b>	OBJEKT NR: A8811	TEGN. NR: A3-13619
BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 822 1616 FREDRIKSTAD T.F. 0552000 FAKS 0552001			
TEGNEKEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

VEDLEGG 04



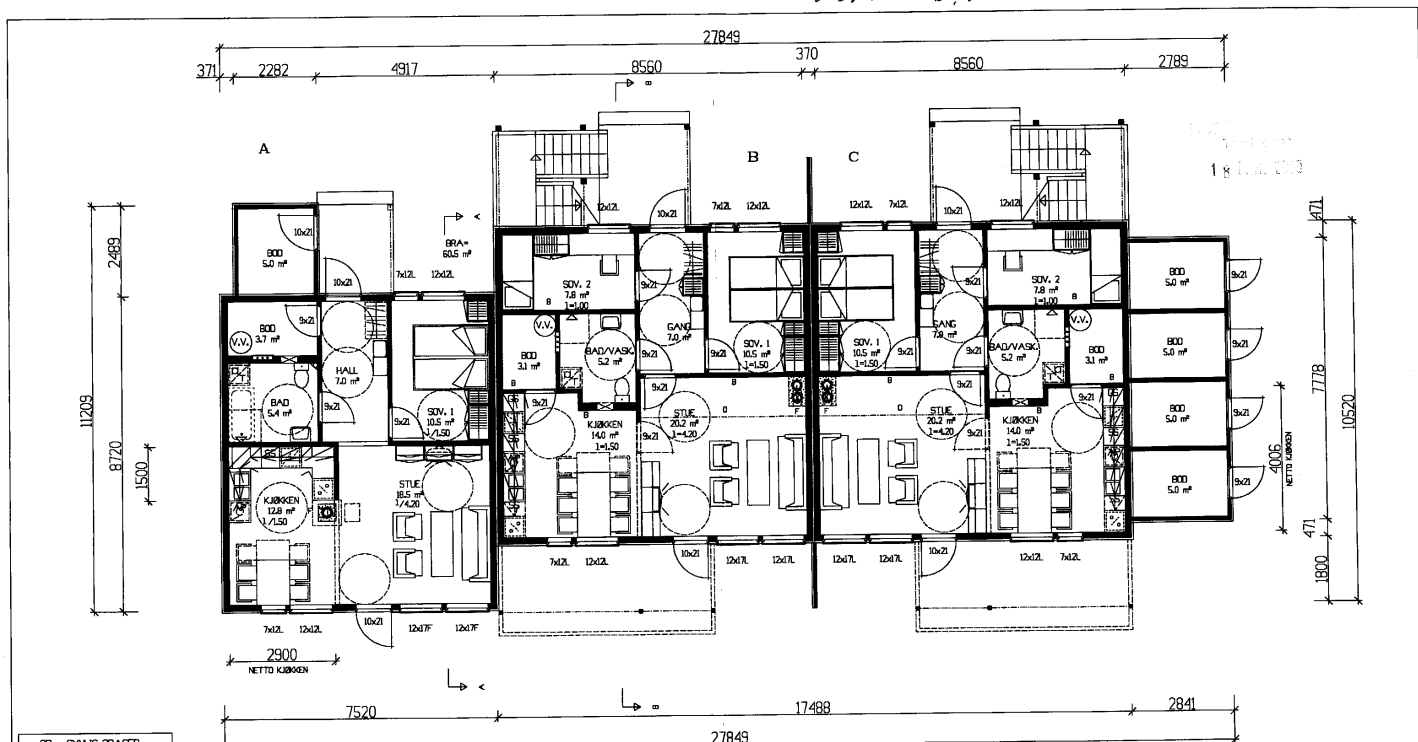
SD = SYNLIG DRAGER  
 D = SKJULT DRAGER  
 B = BÅREVEGG  
 I = NETTO LYSAREAL  
 L = LUKKEVINJU  
 F = FAST KARM

UTREGNING	BRA	F	BA
HØVEDPLAN	70,6m <sup>2</sup>	1,0	70,6m <sup>2</sup>
TOTALT	70,6m <sup>2</sup>		70,6m <sup>2</sup>

REV.	KUNDETILPASSET BESKRIVELSE	ALK	15.09.99
TILTAKSÅVER <b>SANDEFJORD BBL</b> PROSJEKTPASS <b>RANVIKLOKKA TOMT NR. 2 - SANDEFJORD</b> TEKN. TYPE <b>PLAN 2. ETG.</b>		SIGN. DATO <b>13.08.98</b>	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
		KUNDETYPE : <b>BLOCK 40-20/20</b>	KUNDELENT : <b>RANDEGSEN</b>
ANKJETEKST : <b>BLOCK WATNE A.S.</b>		DESKETT NR. <b>A6811</b>	TEKN. NR. <b>A3-13618</b>
BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 186 FREDRIKSTAD TLF. 5552000 FAX 5562000			

TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.

VEDLEGG 0.5



SD = SYNLIG DRAGER  
 O = SKJULT DRAGER  
 B = BÅREVEGG  
 I = NETTO LYSAREAL  
 L = LUKKEVINDU  
 F = FAST KARM

UTREGNING	BRA	F	BA	UTREGNING	BRA	F	BA
Hovedplan A	60,5m²	1,0	60,5m²	Hovedplan B-C	70,6m²	1,0	70,6m²
TOTALT	60,5m²		60,5m²	TOTALT	70,6m²		70,6m²

A	KINDETILPASSET	ALK	15.08.99
REV.	BESKRIVELSE	SDN	DATE
TELFANGAVNER SANDEFJORD BBL		HAL : 1:100 DATE: 13.08.99	
BYGGEPLASS I RANVIKLØKKA TOMT NR. 2 - SANDEFJORD		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P	
TEGN TYPE I PLAN 1.ETG.		KONTROLLERT :	
 <b>Block Watne</b> BLOCK WATNE		HSTTYPE :	TEGN NR.
		KONSLUTT :	A8811 A3-13617
BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 166 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001		RANDESEN BLOCK WATNE	
<small>TEGningen må holdes helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.</small>			





**SANDEFJORD KOMMUNE**

**TEKNISK ETAT**

BYGNINGSSEKSJONEN

Telefon 33 41 60 10

Telefax 33 41 63 03

Postboks 2025 - 3237 Sandefjord

Ref.: KJ - 1176/00

Sandefjord dato 02.07.01

## FERDIGATTEST

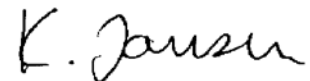
Adresse: **Ranvikskogen 32** Gnr.: **120** Bnr.: **419**

Arbeidets art: **5 mannsbolig** Ansvarshavende: **Block Watne A/S**

Byggherre:  
**Block Watne A/S Fjordgaten 13, 3125 Tønsberg**

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

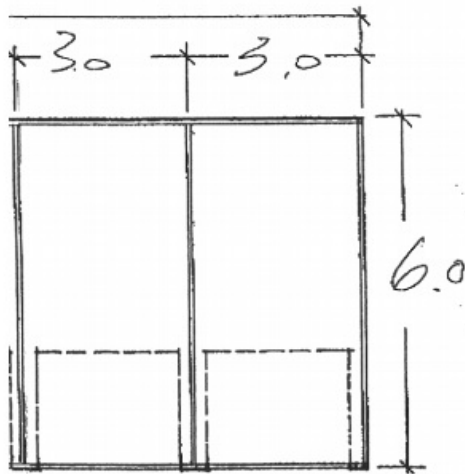
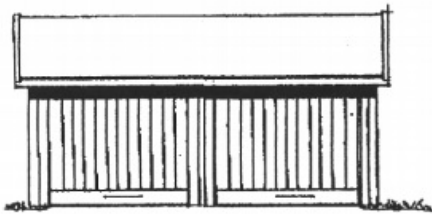
  
Hans Erik Hoberg  
Bygningssjef

  
Kaare Jansen  
Avd. ing.  
Tlf. 33 41 63 72

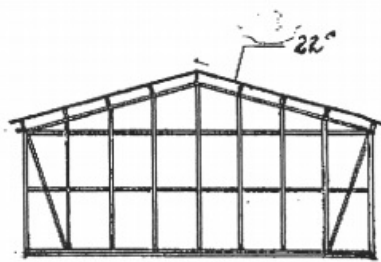
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.

Kopi: Sandefjord Boligbyggerlag v/Auensen

FASADER



SNITT

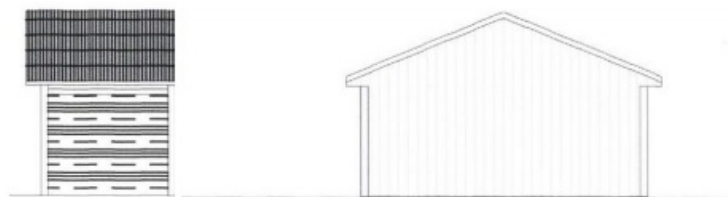


TYPE... STAND, REKKE

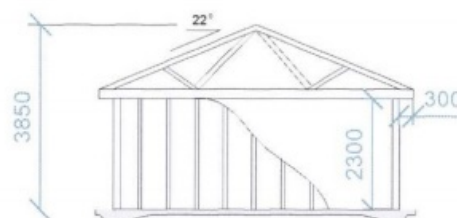
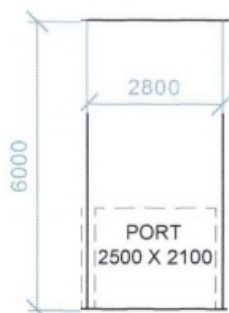


ANLEGG AS  
KAMIL MIKOŁAJCZAK

Kamil Mikołajczak  
Eaglig leder  
tlf: +4745208009  
E-post: kmanlegg@gmail.com



TYP. GAVLVEGG



TYP. SNITT

<b>INTECH</b>	Rev.nr.:	Rev.dat:	Sign.:
Målestokk: 1 : 100	Tittel: Garasjerække Ranviklekka BL - Sandefjord		Sign.:
Tegn.nr.: 010703	Tegnet av: Jan Valklev		Dato:



## Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 28.08.2024

**Postadresse:** Postboks 2025, 3202 Sandefjord

**Telefon:** 33 41 60 10

**E-post:** Brann-Megler@sandefjord.kommune.no

## Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	120	<b>Bruksnr.</b>	419	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Ranvikskogen 32A, 3212 SANDEFJORD								

### Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
Element 8x8	1 etasje/tak	i bruk	04.07.2023			
Kommentar: Tilsyn ikke utført, ingen hjemme						

### Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
1 vedovn, ukjent		1 etasje stue	i bruk	10.04.2019, feid
Kommentar:				

Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivarettatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Huseier må påse at slokkeutstyret fungerer til enhver tid.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



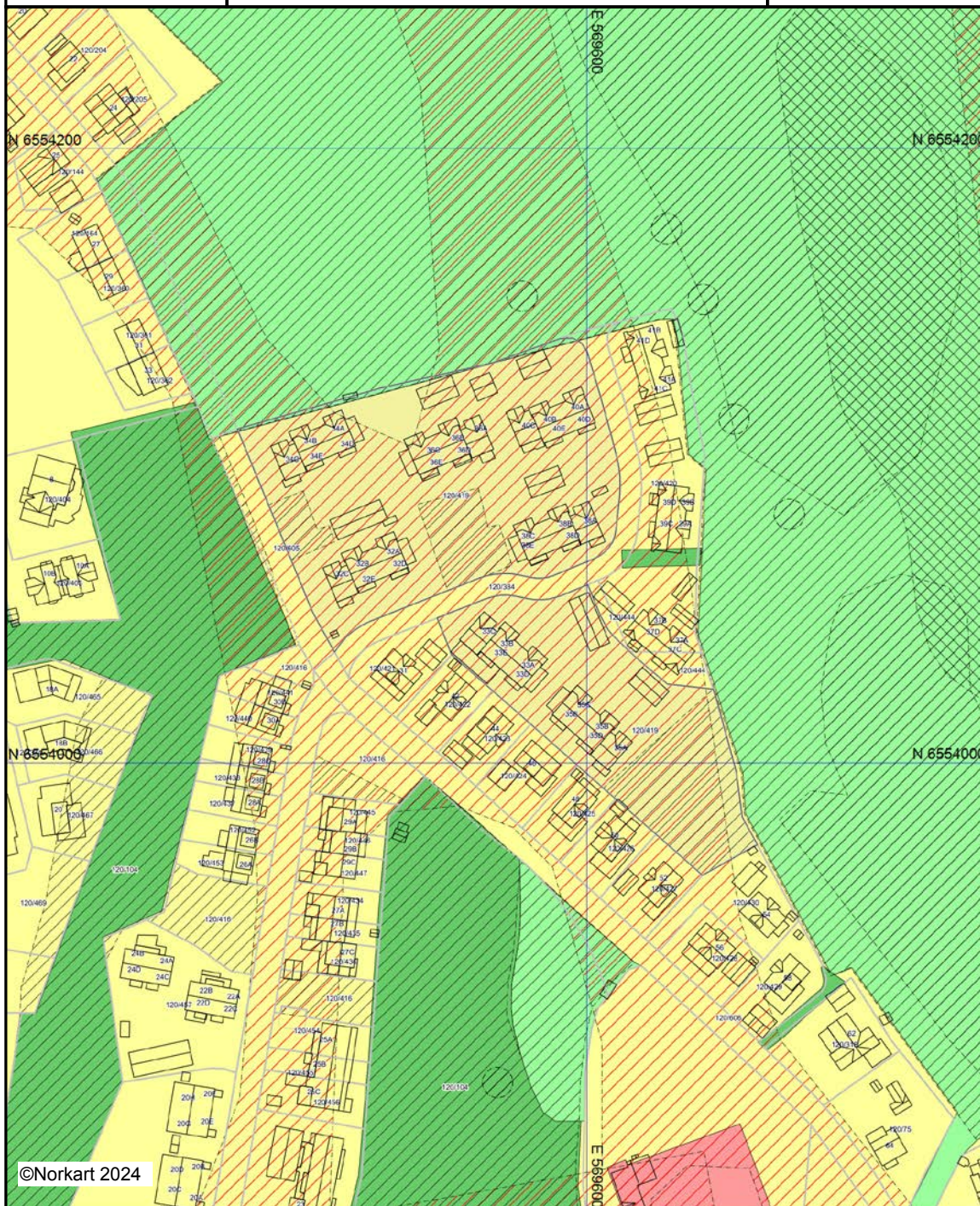
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 120/419  
Adresse: Ranvikskogen 32A  
Utskriftsdato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. Heldekningsstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennener og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer









# 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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 5 500/4 100/6 400 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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:

Ranvikskogen 32A, 3212 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

Signatur

Dato/sted

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**

**STIAN ADAMSRØD BRÆNDSRØD** | Eiendomsmegler | **905 69 991**

**stian.dahlen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46 95 30