

# Stadionveien 1C

## BUGÅRDEN



Prisantydning: **kr 2 050 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



- Fasade -



# Lys, romslig og pen leilighet i 3.etg (topp) med usjenert terrasse. Gjennomgående fin planløsning. Flytt rett inn!

OMRÅDE  
**BUGÅRDEN**

ADRESSE  
**Stadionveien 1C, 3214  
SANDEFJORD**

Prisantydning  
**kr 2 050 000,-**

Fellesgjeld: **kr 306 818,-**  
Omkostninger: **kr 9 500,-**  
Totalpris: **kr 2 366 318,-**  
Formuesverdi: **kr 504 276,-**  
Fellesutgifter: **kr 5 220,-**

---

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

BRA Total: 57 m<sup>2</sup>  
Bolitgype: Andelsleilighet  
Byggeår: 1967  
Soverom: 1  
Rom: 2  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Andel  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 2160 m<sup>2</sup>



**Stian Adamsrød Brændsrød**  
Eiendomsmegler

**905 69 991**  
**[stian.brendsrod@sormegleren.no](mailto:stian.brendsrod@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord**  
Jernbanealleen 27, 3210 Sandefjord  
46 95 30 03  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# STADIONVEIEN 1C

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 514

i Sandefjord kommune. Andelsnr. 15 i Budor Borettslag med orgnr. 953819937

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og toalettrom

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2160 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Eiendommen har en relativt flat tomt. Asfalt, beplantning og plen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger nordvest for selve bykjernen rett ved Bugårdsparken. Her bor du stille og fredelig, men likevel svært sentralt. Kort avstand ned til bykjernen.

Som nærmeste nabo finnes vakre Bugårdsparken og her finnes bl.a tennishall, svømmehall, fotballbaner, ishall m.m. og ikke minst Bugårdsdammen med opplyst turløype.

Forøvrig ligger Marum og Sandefjords golfbane bare noen km. unna. SVGS ligger rett i nærheten.

Barnevennlig boligområde med flere lekeplasser rett i nærheten.

Kort gangavstand (2 minutter) til MENY Stadiontunet.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Takstingeniør Bjarne Henry Johansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning fra 2024 og pvc vinduer i stue og kjøkken fra 2014.

Bygningen har hovedytterdør av finer og malt balkongdør i tre med alu 2024. Det er balkong utenfor soverommet.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom

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

Ja

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert to stikkontakter, byttet kabler bak speil.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andebu elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

2 Ja

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja

Beskriv feilen og omfanget

Før nytt tak på blokken ble lagt hadde jeg en liten lekkasje bak speil skyvedør i gangen. Usbl har sjekket fuktnivå og det er helt tørt. Ble kun litt skjolder i taket. Det er ingen lekkasje lenger.

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

Ja

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak. ( I regi av borettslaget) Borettslag har dokumentasjon

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold kobber og blikkenslag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinuder stue og kjøkken, og byttet fasade sør ( i regi av borettslaget, Borettslaget har dokumentasjon)

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Erik Krister

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2024

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fasade på nordvegg, byttet vindu på bad, byttet vindu på soverom og byttet terassedør, Satt inn lufteluke på soverom.( i regi av borettslaget, Borettslaget har dokumentasjon)

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alf Larsen

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

2 Ja

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2005

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av bad Rørlegger Knut Nielsen, Elektriker Helge Abrahamsen. Flislegger Malemaseter Kjell A. Olsen. i regi av borettslaget, (borettslaget har dokumentasjon)

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Anders Jensen AS

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2 Ja

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert to stikkontakter på bad, byttet kabler bak speil.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andebu elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet komfyrstikkontakt

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andebu elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Rør

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

Ja

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spylt alle rør i boligen ( I regi av borettslaget, borettslag har dokumentasjon).

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spyleteknikk AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Planer og godkjenninger

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

Ja

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Husleie går litt opp grunnet oppsparing av egne midler . El-lading skal etableres på parkeringsplasser.

Små endringer på felleskostnad.

Andre opplysninger

Det er ingen samsvarserklæring på det elektriske arbeidet fra før 2018.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

## **Innhold**

Entré, kjøkken, stue, soverom, bad og toalettrom

## **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 19.01.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:

Konklusjon standard:

Leilighet i 3 etasje i lavblokk med stue, kjøkken, 1 soverom, toalettrom og bad. Det er vegger av malte plater og malte murvegger, takene er malt etasjeskille av betong, panel og strukket lerretstak. Gulvet på kjøkkenet er av ny 1- stav grå laminat. Det er laminatgulv i de andre rommene også. Dørene er slette hvitmalt eldre dører med nye sorte håndtak, Vinduene er med 3 lags glass og alubekledning og PVC vinduer i kjøkken og stue, også med 3 lags glass. Hoveddøren er av lakkert finer. Balkongdøren er ny 2024. Det er balkong

utenfor soverommet med tremmergulv. Badet er renoveret av borettslaget i 2005 med fliser på gulv og vegger. Det er dusjkabinett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er eget toalettrom delvis i badet. Det er IKEA Kjøkken fra 2015 med profilerte hvite dører benkeplate av laminat med plass til komfyr, kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Leiligheten har ventiler i veggene, og ventiler på bad og toalettrom. Det er elektrisk anlegg med automat sikringer. Det er bod i kjelleren tilhørende leiligheten

Konklusjon tilstand:

Leiligheten har hele og pene overflater, det er en liten ubetydelig vannskade på gulvet på soverommet. Det har vært en vannlekkasje i taket i garderoben denne er tettet og dokumentert tørr. Kjøkkenet er helt og pent. Det samme gjelder badet. Badet har litt liten høydeforskjell fra topp sluk til terskel, men fungerer Innerdørene er eldre hvitmalte, Det mangler mekanisk avtrekk på badet og toalettet samt spalte for tilluft til disse rommene. Vann og avløp er av eldre dato. Vinduene er i meget god tilstand.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Ingen.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon - Vurdering av avvik:

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

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er litt svelling på innredningen, og den henger litt ut fra veggen

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Vurdering av avvik:

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

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**

Skal løse hvitevarer medfølge (herunder vaskemaskin og tørketrommel)?

- Nei



**TV/Internett/Bredbånd**

Sandefjords Bredbånd (Altibox). Grunnpakke inkludert i felleskostnader.

**Parkering**

Felles biloppstillingsplass utenfor leilighetsbygget.

**Forsikringselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisnummer**

SP561446

**ENERGI****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Info strømforbruk**

Selger opplyser om følgende forbruk:

Kraft og nettleie per år ca. kr. 3000(uten nettleie),-. Dette utgjør ca.4000 kWh per år.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**BORETTLAGET/ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 504 276

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 916 249

**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 TV og internett (grunnpakke).

---

Felleskostnadene har følgende fordeling:

Felleskostnader: kr. 2 836,-

Avdrag lån: kr. 354,-

Renter lån: kr. 1 431,-

Sandefjord Brebånd: kr. 599,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 220

**Andel Fellesgjeld**

Kr 306 818

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

08.01.2025

**Kommentar fellesgjeld**

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

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 354

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 431

**Andel fellesformue**

Kr 12 333

**Andel fellesformue dato**

06.10.2024

**BORETTLAGET**

**Borettslagsnavn**

Budor Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953819937

**Andelsnummer**

15

**Om borettslaget**

- Stadionveien 1C -

Leiligheten tilhører Budor Borettslag. Borettslaget består av 18 andeler fordelt på 1 bygning. Leilighetsbygget består av 3 etasjer samt kjeller.

- Fremtidig planer i borettslaget -

Styreleder Tove Westby:

\* Montering av el-billadere på parkering. Kostnad i forbindelse med dette er pr nå usikkert.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 16368020234, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.10.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117  
Saldo per 06.10.2024: 5 775 709  
Andel av saldo: 307 886  
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.12.2053 )  
Flytende rente, kvartalsvise terminer.  
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

#### **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**

- Årsresultat -  
Budsjett (2023): kr.104 713,-  
Resultat (2023): kr.137 648 ,-

Se vedlagt regnskap / budsjett i salgsopgaven.

#### **Styregodkjenning**

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**

Husordensreglene tillater ikke husdyrhold. Borettslagslovens § 5-11 (4) åpner for dyrehold på tross av forbud, dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Husdyrhold 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:

3907/42/514:

27.02.1967 - Dokumentnr: 990113 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1970 - Dokumentnr: 6132 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

31.01.2001 - Dokumentnr: 712 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

26.06.1996 - Dokumentnr: 3766 - Målebrev  
Veggrunn gnr. 9255, bnr. 1  
(også utskilt fra umatr. veggrunn)  
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.1969. Ferdigattesten gjelder 18-mannsblokk (pensionistleiligheter). 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**

17.01.1969.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Deler av eiendommen er regulert til felles avkjørsel og annen veigrunn, tilhører reguleringsplan Sjf.videregående skoler 42/264, m. fl. datert 20.01.1994. 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.

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

Eiendommen ligger innenfor hensynssone støy - rød og gul sone. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

#### **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. burettslagslova § 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 ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig

---

inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 2 050 000

#### **Fellesgjeld**

Kr 306 818

#### **Totalpris**

Kr 2 366 318

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 050 000,00 (Prisantydning)

306 818,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 356 818,00 (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))

-----  
2 357 818,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 366 318,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **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.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 3.000,-, digital markedspakke kr 26.000,- og visninger kr 2.000,- pr stk.

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

Totalt kr 91 500,00,- 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**

Robin Bruun

### **Oppdragsansvarlig**

Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

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

Tlf: 905 69 991

### **Ansvarlig megler**

Stian Adamsrød Brændsrød

Eiendomsmegler

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

Tlf: 905 69 991

Sørmeqleren AS, avd. Sandefjord, Jernbanealleen 27

3210 Sandefjord

Tlf: 469 53 003

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

08.01.2025

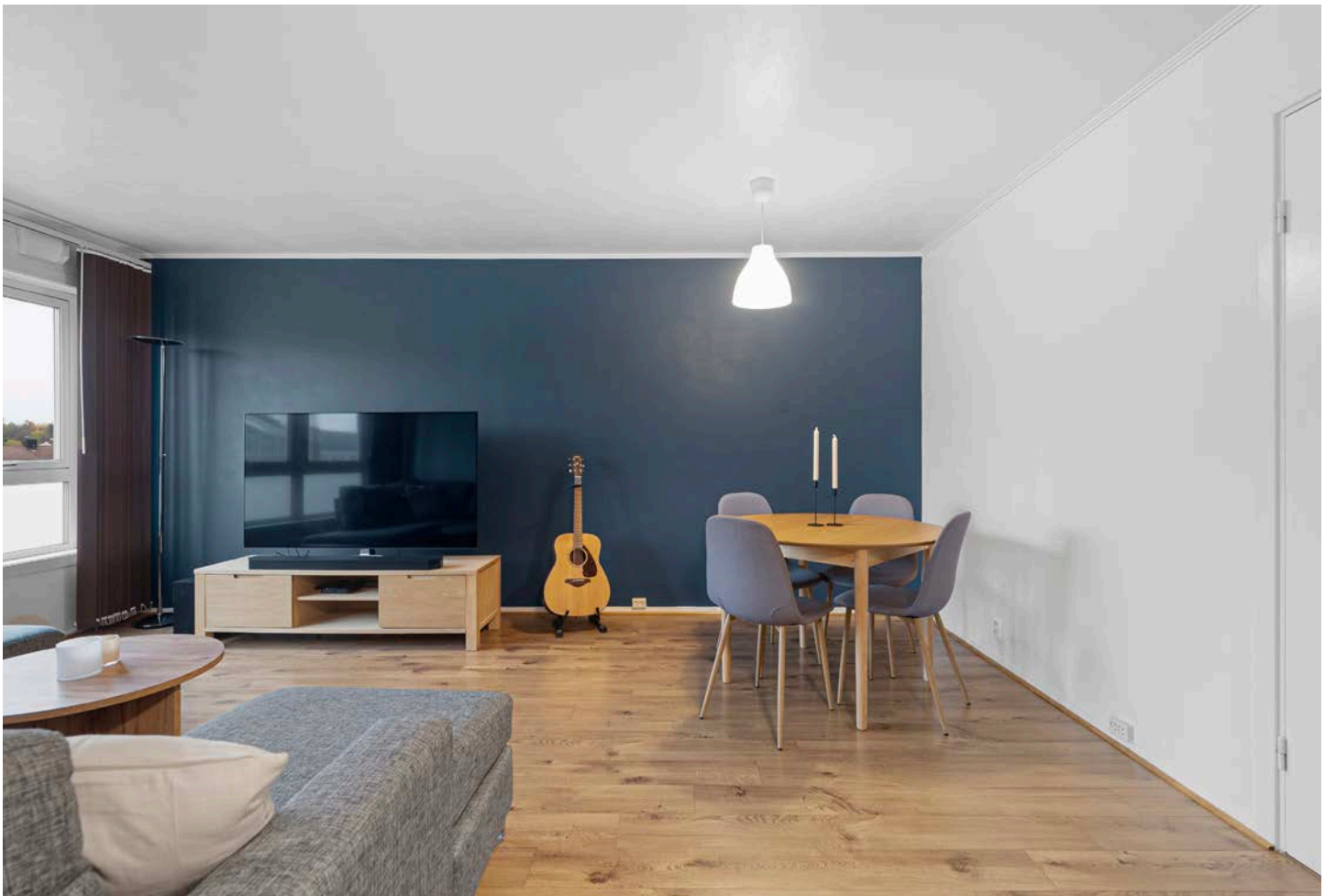
---







- Velkommen til Stadionveien 1 C -

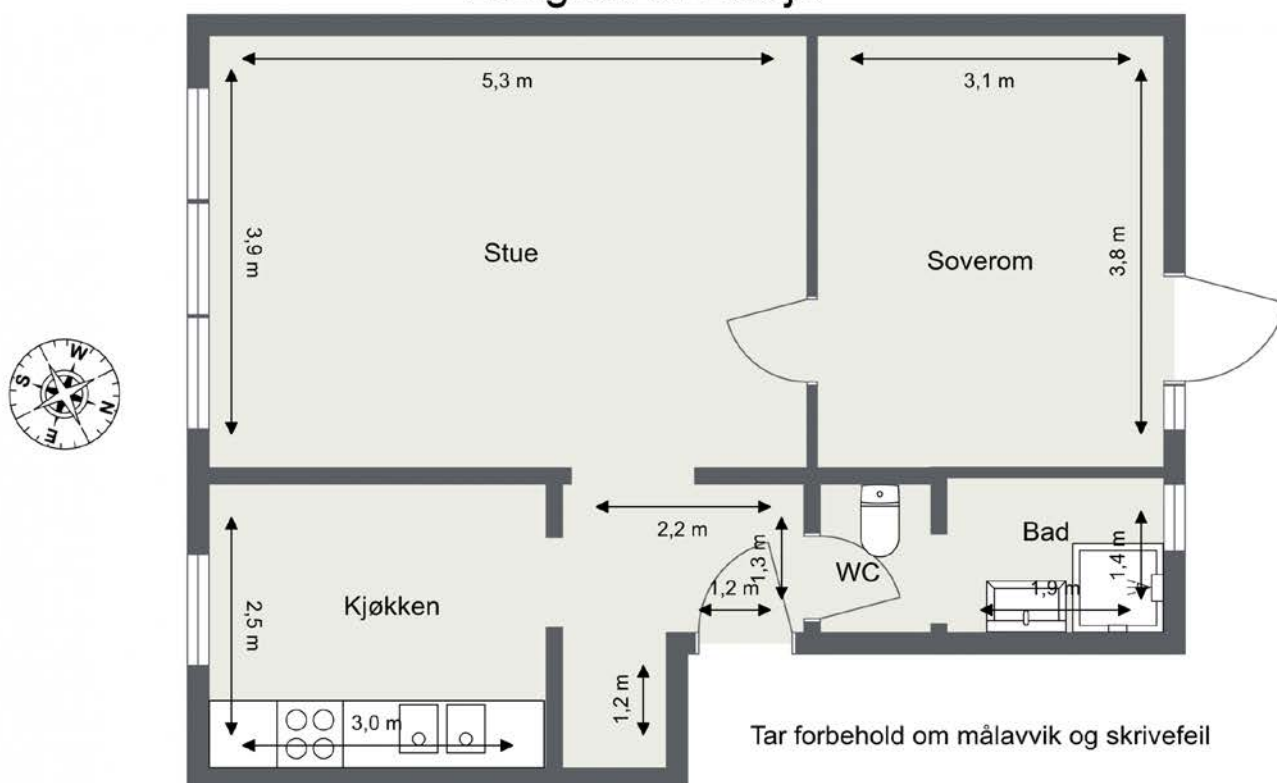






# Stadionveien 1C

## Leilighet 3. Etasje





# Stadionveien 1C

Nabolaget Bugården - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Sandefjord vgs. Linje 03, 135	1 min	0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11	19 min	1.4 km
Sandefjord rutebilstasjon Buss, tog	19 min	1.4 km
Sandefjord vgs. Totalt 24 ulike linjer	0 min	0.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min	

## Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 341 elever, 25 klasser	20 min	1.5 km
Moe skole (1-10 kl.) 130 elever, 18 klasser	21 min	1.6 km
Virik skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	23 min	1.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 245 elever, 13 klasser	27 min	2 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 336 elever, 18 klasser	16 min	1.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min	0.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min	4.7 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



## Opplevd trygghet

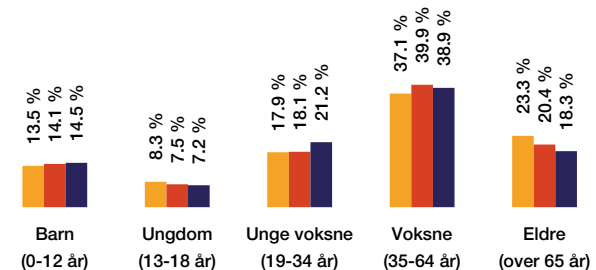
Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bugården	1 060	549
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Bugården barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min	0.2 km
Barnas Have avd. Bugården (1-5 år) 36 barn	3 min	0.2 km
Kapteinløkka barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.4 km


## Dagligvare

Meny Stadiontunet	3 min
Coop Extra Krokemoa	13 min

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Gående

 3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

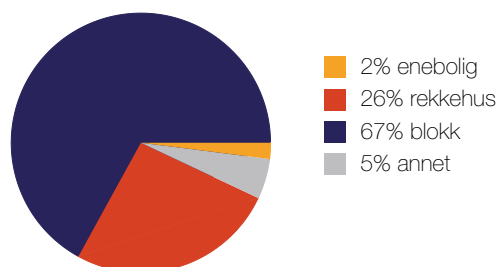
 Gamle stadion 2 min   
Fotball 0.2 km

 STIF turnhallen 8 min   
Turnhall 0.6 km

 EVO Sandefjord Vest 11 min 

 Pro Gym Sandefjord 19 min 

## Boligmasse

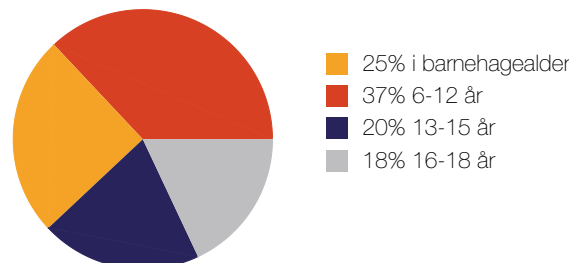


## Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter 23 min 

 Apotek 1 Sandefjord Helsepark 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



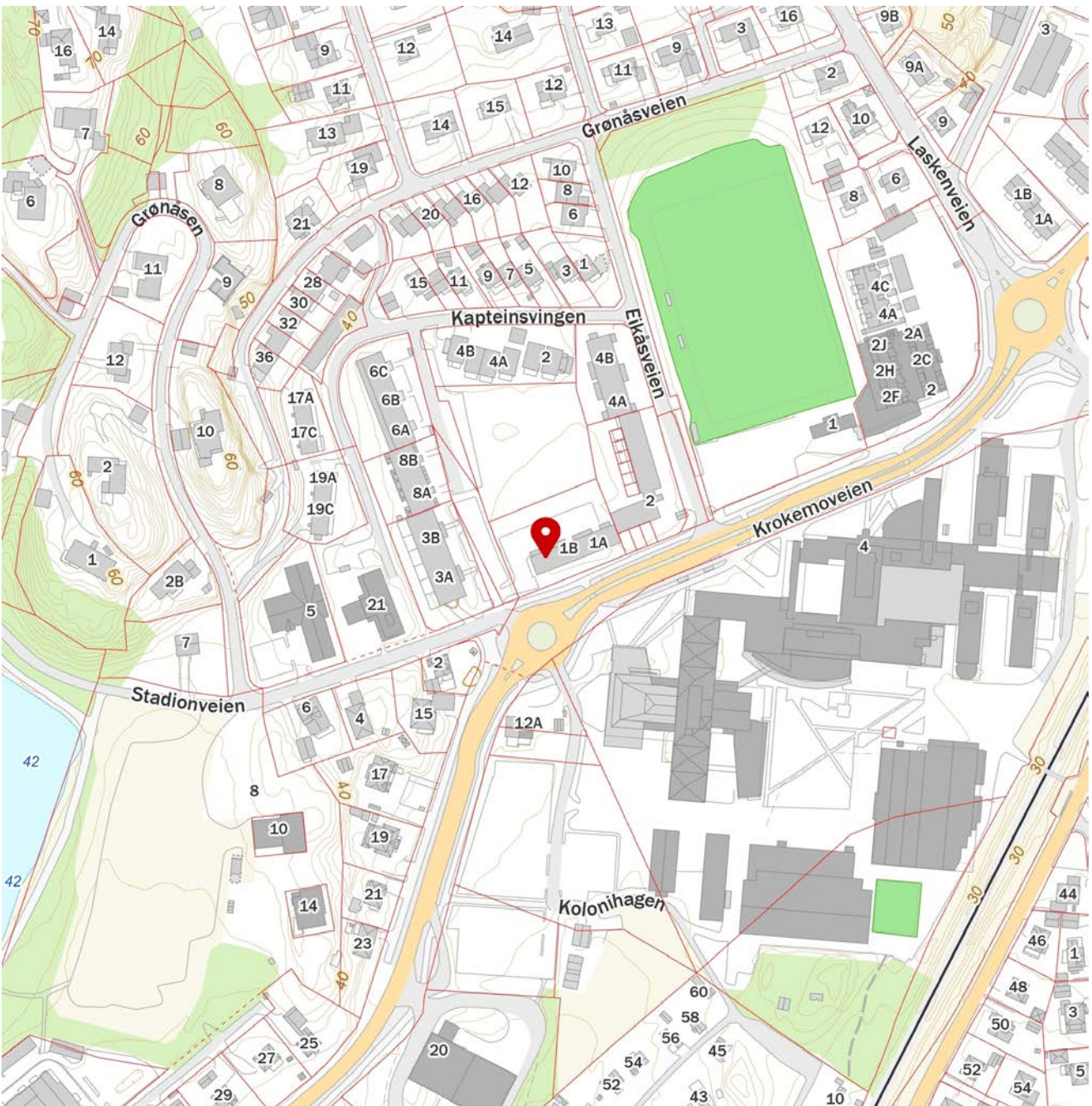
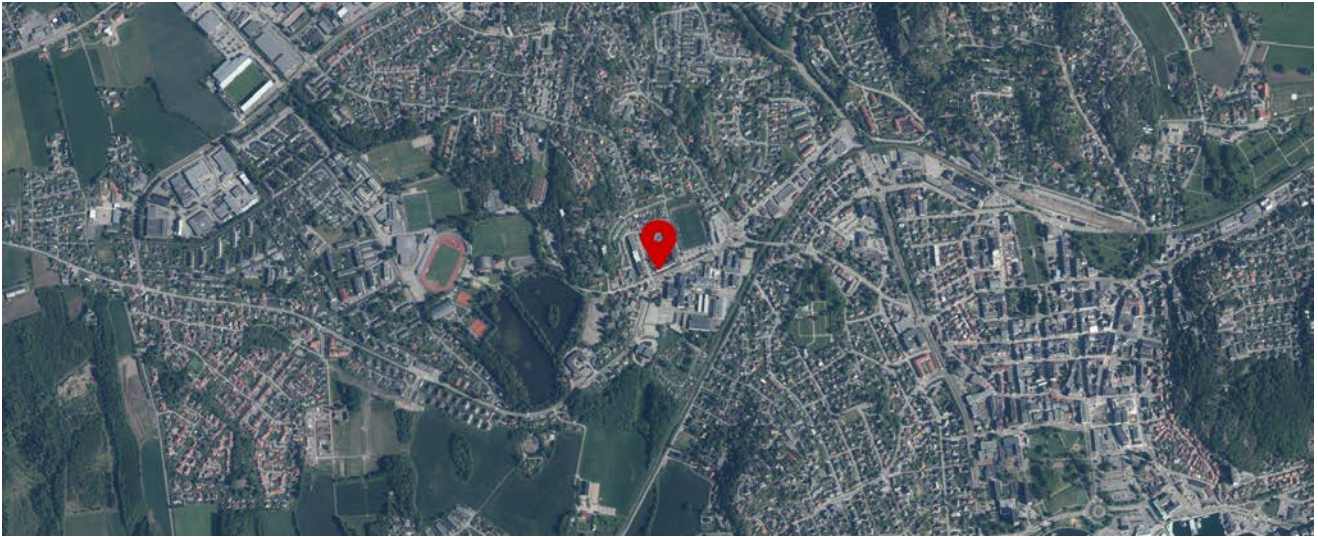
0% 50%

 Bugården  
 Sandefjord  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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

# Tilstandsrapport

📍 Stadionveien 1 C, 3214 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

# gnr. 42, bnr. 514

# Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.10.2024

Rapportdato: 06.10.2024

Oppdragsnr.: 22008-1070

Referansenummer: UQ1091

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## Konklusjon standard:

Leilighet i 3 etasje i lavblokk med stue, kjøkken, 1 soverom, toalettrom og bad.

Det er vegger av malte plater og malte murvegger, takene er malt etasjeskille av betong, panel og strukket lerretstak. Gulvet på kjøkkenet er av ny 1- stav grå laminat. Det er laminatgulv i de andre rommene også. Dørene er slette hvitmalt eldre dører med nye sorte håndtak, Vinduene er med 3 lags glass og alubekledning og PVC vinduer i kjøkken og stue, også med 3 lags glass. Hoveddøren er av lakkert finer. Balkongdøren er ny 2024. Det er balkong utenfor soverommet med tremmergulv. Badet er renovert av borettslaget i 2005 med fliser på gulv og vegger. Det er dusjkabinett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er eget toalettrom delvis i badet. Det er IKEA Kjøkken fra 2015 med profilerte hvite dører benkeplate av laminat med plass til komfyr, kjøleskap og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Leiligheten har ventiler i veggene, og ventiler på bad og toalettrom. Det er elektrisk anlegg med automat sikringer. Det er bod i kjelleren tilhørende leiligheten

Konklusjon tilstand.

Leiligheten har hele og pene overflater, det er en liten ubetydelig vannskade på gulvet på soverommet. Det har vært en vannlekkasje i taket i garderoben denne er tettet og dokumentert tørr. Kjøkkenet er helt og pent. Det samme gjelder badet. Badet har litt liten høydeforskjell fra topp sluk til terskel, men fungerer Innerdørene er eldre hvitmalt, Det mangler mekanisk avtrekk på badet og toalettet samt spalte for tilluft til disse rommene. Vann og avløp er av eldre dato. Vinduene er i meget god tilstand.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning fra 2024 og pvc vinduer i stue og kjøkken fra 2014  
Bygningen har hovedytterdør av finer og malt balkongdør i tre med alu 2024  
Det er balkong utenfor soverommet..

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. himling av malt betong. panel og strukket lerretstak.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
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 15.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobeskap soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

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

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

Det er toalettrom

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.  
Røykvarslere og brannslukkingsapparat

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

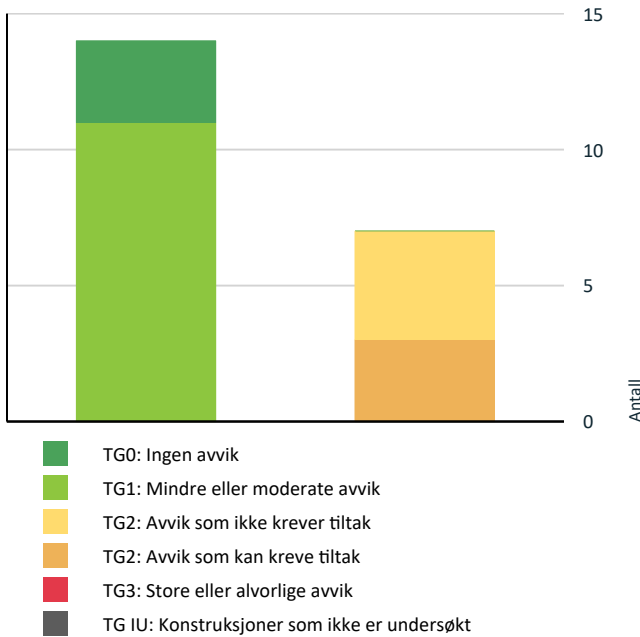
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

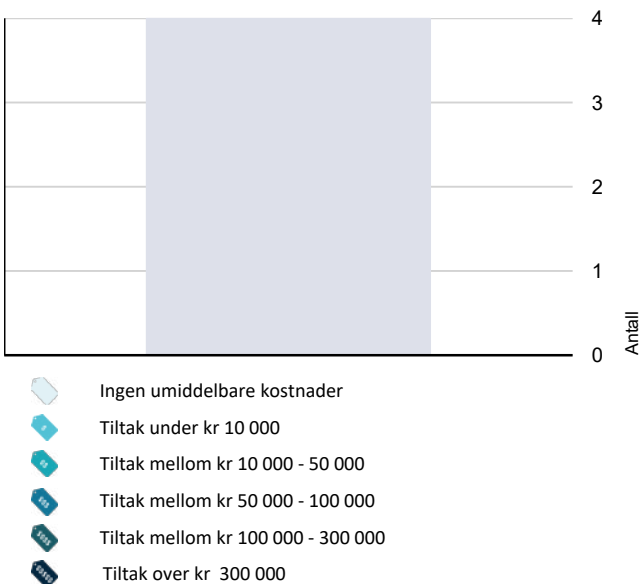
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1967

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning fra 2024 og pvc vinduer i stue og kjøkken fra 2014

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier



### Dører

Bygningen har hovedytterdør av finer og malt balkongdør i tre med alu 2024



# Tilstandsrapport



## TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

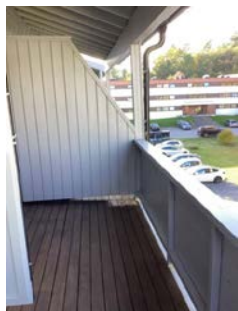
Det er balkong utenfor soverommet..

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## INNVENDIG

### TE1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. himling av malt betong. panel og strukket lerretstak.



### TE1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport



## Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### 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

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er litt svelling på innredningen, og den henger litt ut fra veggen

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

### TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



### TE 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.

**1967**

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

**Ja**

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

**Ja komfyorkontakt og to stikkontakter på badet, utelampe og stikkontakt på balkongen**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 Sikringen kan gå i stua når oppvaskmaskin, tv og støvsuger brukes samtidig over tid, dette skjer sjeldent.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

### Røykvarslere og brannslukkingsapparat

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

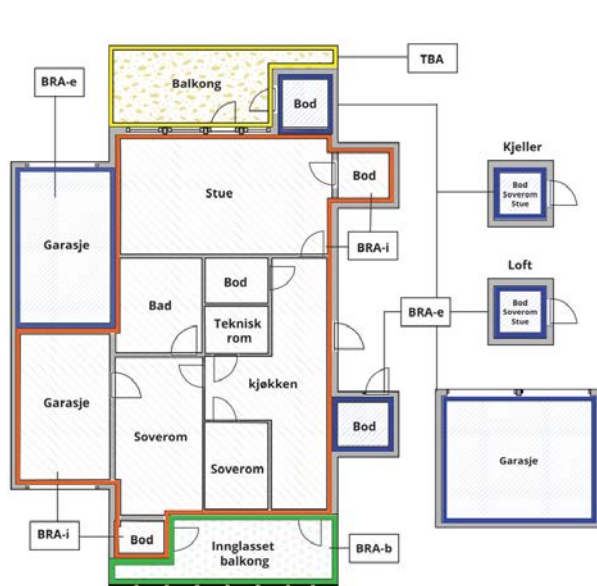
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	6		57	9
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>6</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad , Toalettrom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nye vinduer, noe elektrisk utbedring.

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	51	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Robin Bruun	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	514		0	2160 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stadionveien 1 C

### Hjemmelshaver

Budor Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BUDOR BORETTSLAG	953819937			Bruun Robin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

15

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i lavblokk i etablert boligområde nært butikk og videregående skole. kort av avstand til Sandefjord sentrum.

### 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt, beplantning, plen,

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
250 000	2007

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UQ1091>

## 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

Stadionveien 1C, 3214 SANDEFJORD

27 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stadionveien 1C	Stadionveien 1C	

## 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?

2018

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.

6 år, siden 2018

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Hovedselger

Bruun, Robin

## 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**

Montert stikkontakt bad

**2.1.2 Årstall**

2018

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Montert to stikkontakter, byttet kabler bak speil.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Andebu elektro

**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

**Beskriv feilen og omfanget**

Før nytt tak på blokken ble lagt hadde jeg en liten lekkasje bak speil skyvedør i gangen. Usbl har sjekket fuktnivå og det er helt tørt. Ble kun litt skjolder i taket. Det er ingen lekkasje lenger.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt tak

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



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

Nytt tak. ( I regi av borettslaget)Borettslag har dokumentasjon

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold kobber og blikkenslag

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Byttet vinduer i stue og kjøkken, fasade sør

4.2.2 **Årstall**

2014

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet vinuder stue og kjøkken, og byttet fasade sør ( i regi av borettslaget, Borettslaget har dokumentasjon)

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Erik Krister

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Byttet fasade nordvegg

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Byttet fasade på nordvegg, byttet vindu på bad, byttet vindu på soverom og byttet terassedør, Satt inn lufteluke på soverom.( i regi av borettslaget, Borettslaget har dokumentasjon)

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alf Larsen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Bad 2005

4.4.2 **Årstall**

2005

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Renovering av bad Rørlegger Knut Nielsen, Elektriker Helge Abrahamsen. Flislegger Malemaseter Kjell A. Olsen. i regi av borettslaget, (borettslaget har dokumentasjon)

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Jensen AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Montert stikkontakt på bad

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert to stikkontakter på bad, byttet kabler bak speil.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andebu elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Byttet komfyrstikkontakt

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Byttet komfyrstikkontakt

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andebu elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

rørspyling

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Spylt alle rør i boligen ( I regi av borettslaget, borettslag har dokumentasjon).

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spyleteknikk AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?



Husleie går litt opp grunnet oppsparing av egne midler . El-lading skal etableres på parkeringsplasser.  
Små endringer på felleskostnad.

**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

**Skriv opplysningene her:**

Det er ingen samsvarserklæring på det elektriske arbeidet fra før 2018.

## 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 94120464**

# Egenerklærings skjema

Name

**Bruun, Robin**

Date

**2024-10-27**

Identification

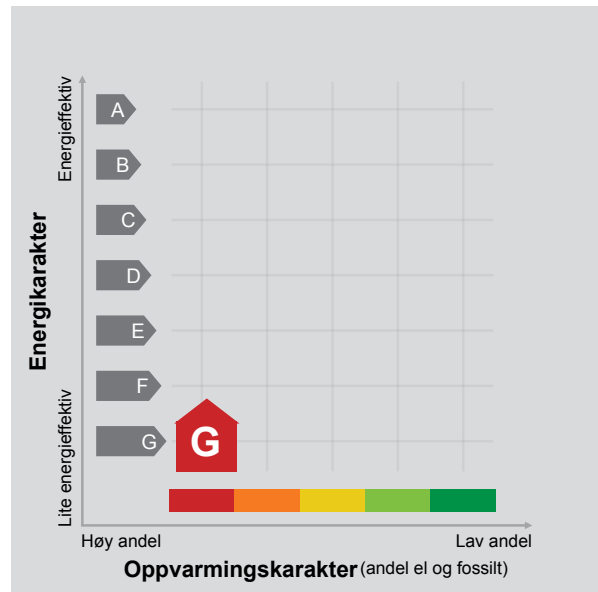
 **bankID** Bruun, Robin



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

# ENERGIATTEST

Adresse	Stadionveien 1C
Postnummer	3214
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162471643
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-35017
Dato	06.10.2024



**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 innetemperaturen**

**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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1967
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	51
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## ORDENSREGLER FOR BUDOR BORETTSLAG

Sist endret dato.....*10.9.2015*.....

### 1.

I Budor borettslaget er det ingen vaktmester. Andelseier må bidra til å holde fellesarealet så ryddig og ordentlig som mulig. Feiing, snømåking, fjerning av reklame i inngangspartiene er oppgaver som må fortas av beboerne i de respektive oppgangene. Området utenfor hekken, mot Krokemoveien må likeså holdes ryddig.

### 2.

Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget skriftlig.

### 3.

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 det sendes nabovarsel (i god tid) 14 dager i forveien. Vedlikehold i andelene skal i hovedsak gjennomføres i tidsrommet **kl. 08.00 til kl. 20.00**. En søknad til styret vil kunne gi dispensasjon ut over **kl. 20.00**.

### 4.

Sykler, ski, kjelker, barnevogner osv. skal lagres i fellesrommet eller boden. Primært skal egen bod benyttes til lagring av utstyr.

### 5.

Det er forbud mot dyrehold i borettslaget. Det kan likevel søkes om dyrehold på spesielle vilkår. Søknadsskjema kan fås ved henvendelse til styret. Godkjenning må være gitt før anskaffelse og innflytting i borettslaget.

### 6.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Det er bare andelseier og gjester til andel som kan benytte seg av parkering på borettslaget sin eiendom. Kjøring til inngangspartiet skal bare foretas for av- og pålessing. På borettslaget sin eiendom, er det ikke tillatt for lagring/parkering av anleggsbiler, bobiler, campingvogner osv.

### 6.

Skal andelseier reservere tid for vask, noteres dette i journalen som ligger på vaskerommet. Reservasjonen gjelder for vaskemaskin, tørketrommel, tørkerom og tørkestativ. Vaskerommet skal være ryddig og rent til **kl 09.00** neste dag. Klart for neste bruker.

### 7.

Tørkestativet på fellesarealet kan benyttes frem til **kl 17.00**. Tøy kan også tørkes på verandaen, men da på lite stativ som ikke er høyere enn rekkverket.

### 8.

Ytterdøren skal alltid være lukket og låst. Bare besøkende til andelene skal det åpnes for.

### 9.

Andelseier i Budor borettslag plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

### 10.

Det er ikke tillatt å lade motorkjøretøy og el-biler på borettslaget sin eiendom.

# Vedtekter

for **Budor** Borettslag org nr 953 819 937

tilknyttet

**Boligbyggelaget Usbl**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. mars 1998, endret den 26. april 2004, sist endret den 7. april 2014.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sandefjord boligbyggelag 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) I tillegg har juridisk person rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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



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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

(1) 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 rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

#### **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 besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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.

# Innkalling til generalforsamling 2023

**Det innkalles til ordinær generalforsamling i Budor Borettslag**

**Tid og sted: Mandag 08.05.2023 kl. 17:30 - Rådhusgata 24, Usbl sine lokaler**

## 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 2022

### 3 Årsmelding 2022

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av 1 medlem til styret for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

5.4 Valg av valgkomité

### 6 Andre saker - ingen innkomne saker til generalforsamlingen

***Etter avsluttet generalforsamling, vil styret orientere kort om bl.a. brannvern og ordensregler.***

Hver andel har kun én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Dette i henhold til borettslagslovens §§ 7-3 og 7-10.

## **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 2022**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

### **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.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets budsjetterte honorar utgjør kr 21 000,-, og er uendret de 2 siste årene. Honorarer generalforsamlingen vedtar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

### **5. Valg**

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

- |   |               |                        |
|---|---------------|------------------------|
| x | - Styreleder  | - Tove Hellen Westby   |
| o | - Styremedlem | - Samra Hodzic Kulanic |
| x | - Styremedlem | - Mats Solberg         |
| x | - Varamedlem  | - Turid Næss           |

Interessenter eller forslag til kandidater meldes styret (evt. valgkomité) før møtet, evt. ved benkeforslag på møtet.

#### **5.1 Valg av leder**

**Forslag til vedtak:** Tove Hellen Westby gjenvelges som styreleder for 1 år.

#### **5.2 Valg av 1 medlem til styret for 2 år**

Mats Solberg er på valg, Samra Hodzic Kulanic er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Mats Solberg gjenvelges som styremedlem for 2 år.

#### **5.3 Valg av 1 varamedlem til styret**

**Forslag til vedtak:** Turid Næss gjenvelges som varamedlem for 1 år.



#### **5.4 Valg av valgkomité**

Hvorfor en evt. valgkomité?

Valgkomiteen er et frivillig, selvstendig organ som kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styret. Dette vil avlaste styret samt bidra til en enda bedre prosess i arbeidet med å finne aktuelle kandidater.

## Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	127 668	557 254
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	116 644	-340 342
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-80 474	-89 244
B. i retts endring disponible midler	36 170	-429 586
C. Disponible midler	163 838	127 668
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	3 396	0
Forskuttering forsikringssaker	9 700	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	40 414	37 351
Andre forskuddsbet. kostnader	34 209	15 606
Driftskonto	135 017	226 637
Leverandører	-45 085	-140 004
Utlegg	0	-1 528
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	0
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-385	-666
Mellomregning finansieringsforetak	-3 396	0
Pålypte energikostnader	-7 299	-5 005
Skyldige feriepenger	-2 733	-4 723
Disponible midler	163 838	127 668

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

## Resultatregnskap 2022 Budor Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	743 409	732 726	736 202	789 627
Sum leieinntekt		743 409	732 726	736 202	789 627
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	19 000	8 250	12 000	24 000
Sum annen inntekt		19 000	8 250	12 000	24 000
Sum inntekt		762 409	740 976	748 202	813 627
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	27 884	46 038	52 863	34 909
Styrehonorar	3	21 000	21 000	21 000	21 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	93 602	69 734	60 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	6	23 800	25 463	33 000	27 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	134 749	125 856	131 000	143 500
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	809	644	4 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	55 852	433 553	50 000	76 000
Revisjonshonorar		4 671	4 525	4 700	4 970
Forretningsfjrerhonorar		43 225	41 683	43 200	44 480
Andre honorar	10	888	143 894	1 000	15 000
Kontorkostnad		1 150	885	1 300	1 500
TV/bredb <sup>3</sup> nd		133 955	85 822	128 825	134 998
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		146	0	0	0
Kontingent og gaver		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikring		38 087	35 978	38 101	41 228
Andre kostnader	11	3 149	1 409	4 620	4 459
Sum kostnad		588 364	1 041 882	579 009	634 444
Driftsresultat		174 045	-300 906	169 193	179 183
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 392	7	0	0
Rentekostnad		58 793	39 443	41 303	74 470
Netto finansposter		57 401	39 436	41 303	74 470
ijrsresultat		116 644	-340 342	127 890	104 713
Overfjrt til/fra annen egenkapital		116 644	-340 342	35 700	0
SUM OVERFjrd RINGER		116 644	-340 342	35 700	0

## Balanse 2022 Budor Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	265 298	265 298
Bygninger	4	1 130 419	1 130 419
P <sup>3</sup> kostninger	4	2 371 000	2 371 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 766 717</b>	<b>3 766 717</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 396	0
Fordringer skader	12	9 700	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 623	52 957
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende bank		135 017	226 637
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>222 736</b>	<b>279 594</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 989 453</b>	<b>4 046 311</b>

## Balanse 2022 Budor Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 852 876	1 736 232
Sum opptjent egenkapital		1 852 876	1 736 232
Sum egenkapital	13	1 854 676	1 738 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	1 767 045	1 847 519
Borettsinnskudd		308 835	308 835
Sum langsiktig gjeld		2 075 880	2 156 354
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 085	141 532
Skyldig off. myndigheter		385	666
Annen kortsiktig gjeld	15	13 428	9 728
Sum kortsiktig gjeld		58 897	151 926
Sum gjeld		2 134 777	2 308 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 989 453	4 046 311
Pantstillelser	16	2 075 880	2 156 354
Sted:_____	Dato:_____		

Tove Hellen Westby  
Styreleder

Samra Hodzic Kulanic  
Styremedlem

Mats Solberg  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

3 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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. 3 rige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig3 ende.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres 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 kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmiddelets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved lynnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	473 868	478 584
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	128 736	125 496
3650 Innkrevde felleskostn. renter	54 822	37 926
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	85 983	90 720
Sum	743 409	732 726

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	19 000	8 250
Sum	19 000	8 250

### Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5120 Timeljnn fra Ljnnssystemet	16 560	25 530
5129 Annen Ljnn fra Ljnnssystemet	2 550	7 500
5150 P <sup>3</sup> Ljnpne feriepenger	2 733	4 723
5400 Arbeidsgiveravgift	5 656	7 618
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra Ljnnssystemet	385	666
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	21 000	21 000
Sum	48 884	67 038

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall <sup>3</sup> rsverk sysselsatt vurdert til 0,04.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Nye balkonger og vinduer	V <sup>3</sup> tromsrehab
Anskaffelseskost pr.01.01 :	265 298	1 130 419	675 000	1 696 000
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	265 298	1 130 419	675 000	1 696 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	265 298	1 130 419	675 000	1 696 000
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2007	1967	1992	2005
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :				

Borettslaget består av 18 andeler.  
Eiendommen er oppført på gnr. 42, bnr. 514 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 2 161 kvm.  
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisnr. SP561446

#### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	93 602	69 734
Sum	93 602	69 734

#### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 600
6361 Fast renhold	65	0
6390 Andre driftskostnader	598	0
6391 Snøm <sup>3</sup> king/strjng/feing	21 000	21 863
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 138	0
Sum	23 800	25 463

#### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	134 749	125 856
Sum	134 749	125 856



### Note 8 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	0	644
6550 LyspN rer, lysrjr, sikringer o.l.	809	0
Sum	809	644

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	6 997	49 542
6603 Vedlikehold elektro	48 855	1 212
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr <sup>3</sup> de	0	7 532
6630 E genandel forsikring	0	10 000
6650 P <sup>3</sup> kostning / Rehabilitering / Investering	0	365 268
Sum	55 852	433 553

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

### Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	888	863
6730 Teknisk honorar	0	143 031
Sum	888	143 894

Konto 6714: Gjelder tilleggsavtale ljrnn.

### Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Generalforsamling/i rsmrte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	938	963
7773 Omkostninger innkreving	210	473
7792 d redifferanse	0	-27
Sum	3 149	1 409

### Note 12 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikringsaker.

### Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 800	0	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	0	1 800
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	1 736 232	116 644	1 852 876
Sum opptjent egenkapital	1 736 232	116 644	1 852 876
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 738 032</b>	<b>116 644</b>	<b>1 854 676</b>

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Form <sup>3</sup> l:	Skifte kledning og refinansiere
L <sup>3</sup> nenummer:	62728227252
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2014
Rentesats:	4.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2038
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeln <sup>p</sup> :	2 480 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 847 519
Avdrag i perioden:	80 474
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 767 045
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	1 349 407

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 62728227252	3	118 035	354 105
	15	94 196	1 412 940

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P <sup>3</sup> Injpte energikostnader	7 299	5 005
2941 Skyldige feriepenger fra Injnnssystemet	2 733	4 723
2985 Mellomregning finansieringsforetak	3 396	0
Sum	13 428	9 728

### Note 16 - Pantstillelser

Bokfjrt verdi pr. 31.12.2022

Bokfjrt langsiktig gjeld	1 767 045
Innskuddskapital	308 835
Boligselskapets pantesikrede gjeld	2 075 880
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	3 766 717

Borettslagets bokfjrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant p<sup>3</sup> kr 309 135.

## Resultat og balanse med noter for Budor Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Budor Borettslag**

Styreleder	Tove Hellen Westby (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Mats Solberg (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Samra Hodzic Kulanic (sign.)	20.03.2023



Til generalforsamlingen i Budor Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Budor Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

#### Offices in:

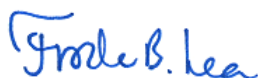
eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 modifiserer 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 rettvise 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.

Sandefjord, 23. mars 2023  
KPMG AS



Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2022 - Budor Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tove Hellen Westby  
Styremedlem, Mats Solberg  
Styremedlem, Samra Hodzic Kulanic  
Varamedlem, Turid Næss

Styret i Budor Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Budor 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. Budor Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 953819937. Budor Borettslag består av 18 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Budor Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561446. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

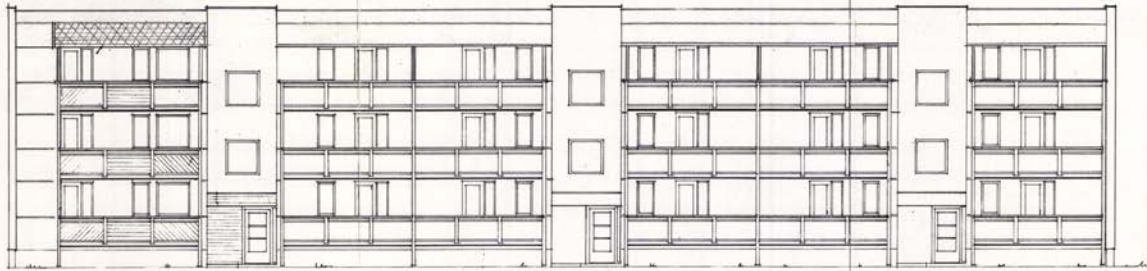
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Budor Borettslag har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø - og sikkerhet.

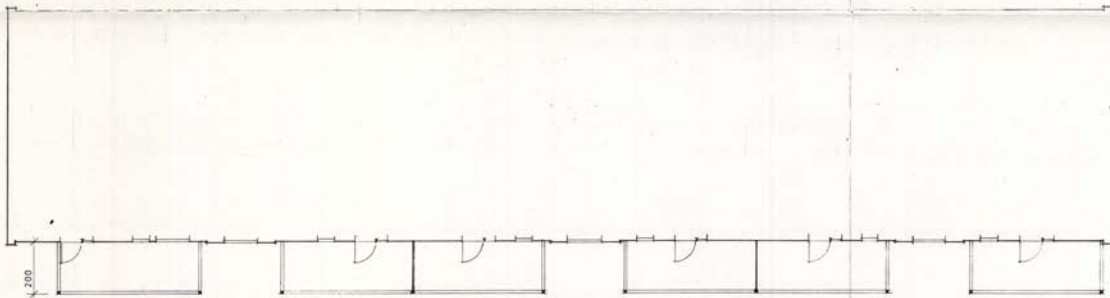
## Styrets arbeid

Styret arbeider fremdeles med fremgang av fasade og utbedring av uteplass, med tilretteleggelse for el-bil ladere.

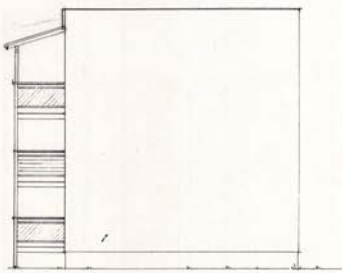
Årsmeldingen er godkjent av styret.



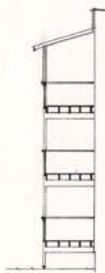
LANGVEGG



PLAN



GAVL



SNITT

SANDEFJORD KOMMUNE  
Byggesjef og regjeringssjef  
Dato 28.1.92  
Saknr. 1844  
Arkiv 1 NS  
tekk. MU

*Revideringsgjelden teknisk  
over bakkenger*

**SBBL BUDOR BORETTSLAG  
VERANDAER**

PLAN, SNITT, FASADE M = 1:100  
SANDEFJORD 13.03.1991  
Roar L. TOLLNES siv.ark. mnl n pa





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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stadionveien 1C	H0302	42/514	0	0	0	0	

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUUN ROBIN 301193*****	Eiendomsrett 1/1	STADIONVEIEN 1C 3214 SANDEFJORD	Bosatt

### Vegadresse: Stadionveien 1 C

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3214 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090301 Bugården
Grunnkrets	403 Kapteinløkka	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	1 Sandefjord sentrum		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162471643		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 162471643: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

### Bygningsstatshistorikk

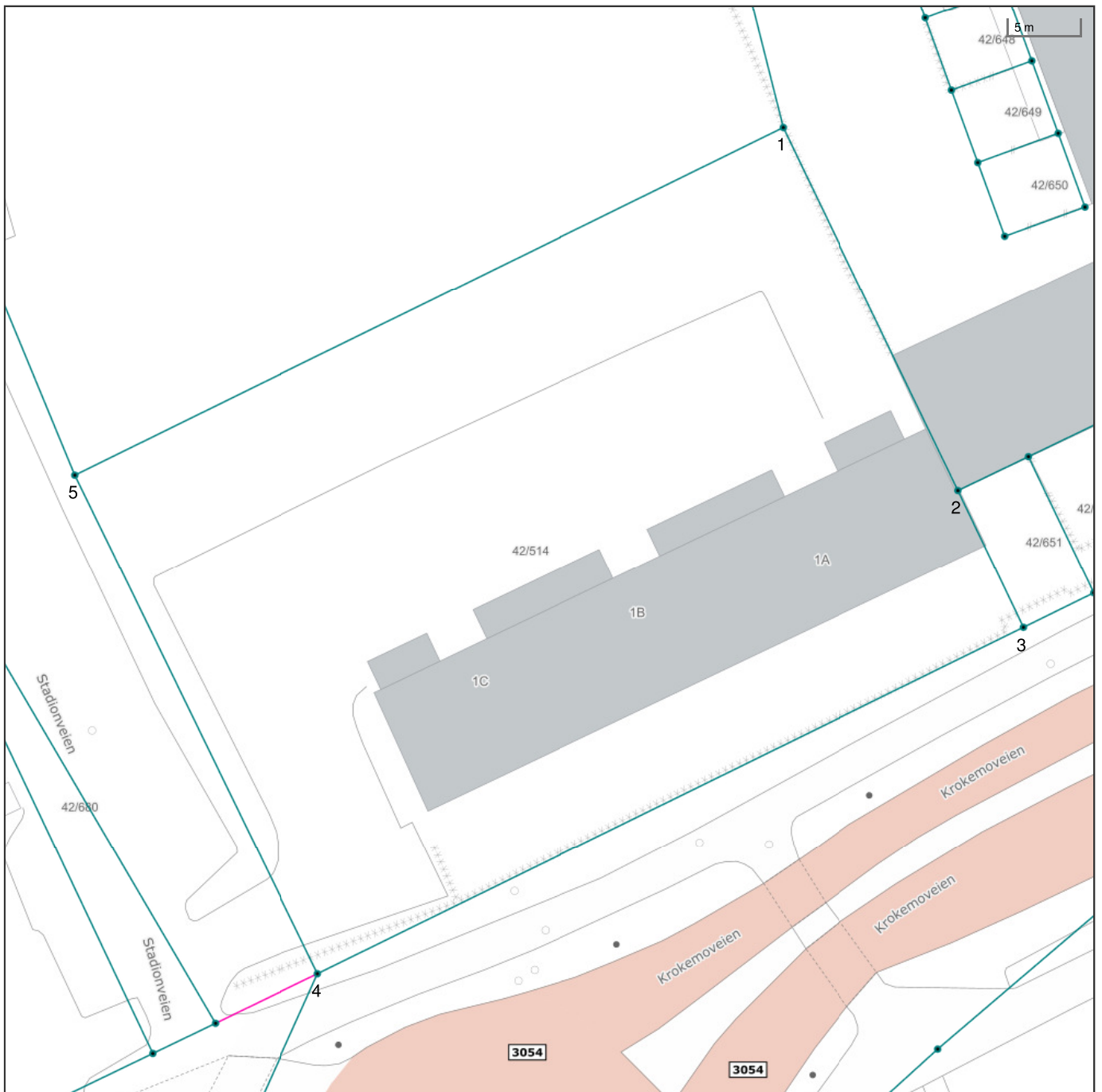
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0



# Eiendomskart for eiendom 3907 - 42/514//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 160,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6555499,27	<b>Øst</b> 568778,26

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555529,3	568794,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,50	
2	6555504,01	568806,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,32	
3	6555494,45	568811,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,68	
4	6555469,25	568762,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,25	
5	6555503,97	568744,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,99	



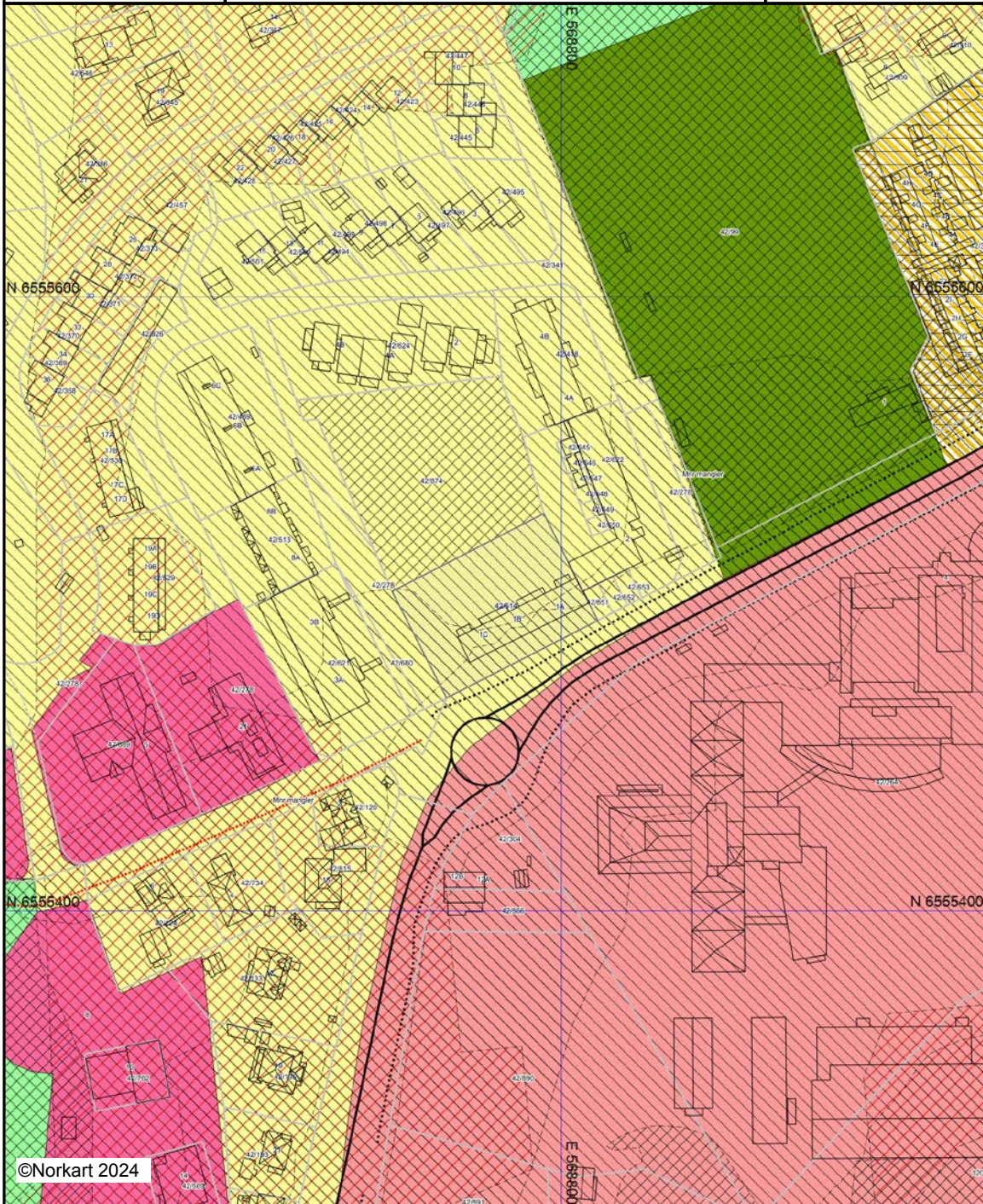
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 42/514  
Adresse: Stadionveien 1C  
Utskriftsdato: 03.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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



**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

**PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)**

Boligbebyggelse, nåv.	Boligbebyggelse, framt.
Fritidsbebyggelse, nåv.	Fritidsbebyggelse, framt.
Sentrumsformål, nåv.	
Forretninger, nåv.	Forretninger, framt.
Tjenesteyting, nåv.	Tjenesteyting, framt.
Råstoffutvinning, nåv.	
Næringsvirksomhet, nåv.	Næringsvirksomhet, framt.
Idrettsanlegg, nåv.	
Andre typer beb., anl., nåv.	Andre typer beb., anl., framt.
Uteoppholdsareal, nåv.	
Grav- og urnelund, nåv.	
Komb. beb. og anl. form., nåv.	Komb. beb. og anl. form., framt.
	Fritids- og turistformål, framt.

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)**

Skipsled N		
Bane N		
Sykkelveg N	Sykkelveg F	
Gang-/sykkelveg (tunnel) N	Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
Gang- sykkelveg N	Gang- sykkelveg F	
Gang- sykkelveg (bru) N	Gang- sykkelveg (bru) F	
Adkomstveg N	Adkomstveg F	
Adkomstveg (tunnel) N		<b>Hensynssoner</b>
Samleveg N	Samleveg F	
Samleveg (tunnel) N	Samleveg (tunnel) F	Kp Sikringszone
Samleveg (bru) N	Hovedveg F	Kp Faresone
Hovedveg N	Hovedveg (bru) F	Kp Støysone
Hovedveg (tunnel) N	Fjernveg F	Kp Infrastruktursone
Hovedveg (bru) N		Kp Angitt hensynssone
Fjernveg N		Kp Båndleggingszone
Fjernveg (tunnel) N		Kp Gjennomføringszone
Fjernveg (bru) N		Kp Detaljeringszone
Lufthavn, nåv.		
Veg, nåv.		
Bane, nåv.		
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
Parkeringsplasser, nåv.		
Trase for tekn. infrastr., nåv.		
Kollektivknutepunkt, nåv.		
Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
Hovednett for sykkel, nåv.		
Havn, nåv.		
	<b>LINJESYMBOLER</b>	
	Byggegrense	
	Forbudsgranse sjø	
	Midtlinje vassdrag	
	KpGrense	
	KpArealformalGrense	
	KpBestemmelseGrense	
	Overføringsanl., energi N	
	Langskiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA	

**GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)**

Park, nåv.	Park, framt.
Blågrønnstruktur, nåv.	Blågrønnstruktur, framt.
Naturområde, nåv.	Naturområde, framt.
Friområde, nåv.	Friområde, framt.

**LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)**

LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.	LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--------------------------------------	--

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)**

Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.	Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., naturomr., nåv.	Sjø og vassdr., naturomr., framt.
Sjø og vassdr., fritluftsomr., nåv.	Sjø og vassdr., fritluftsomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, nåv.	Sjø og vassdr., fiske, framt.
Komb. form. sjø & vassdr m/strandsoner, nåv.	Komb. form. sjø & vassdr m/strandsoner, framt.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.	



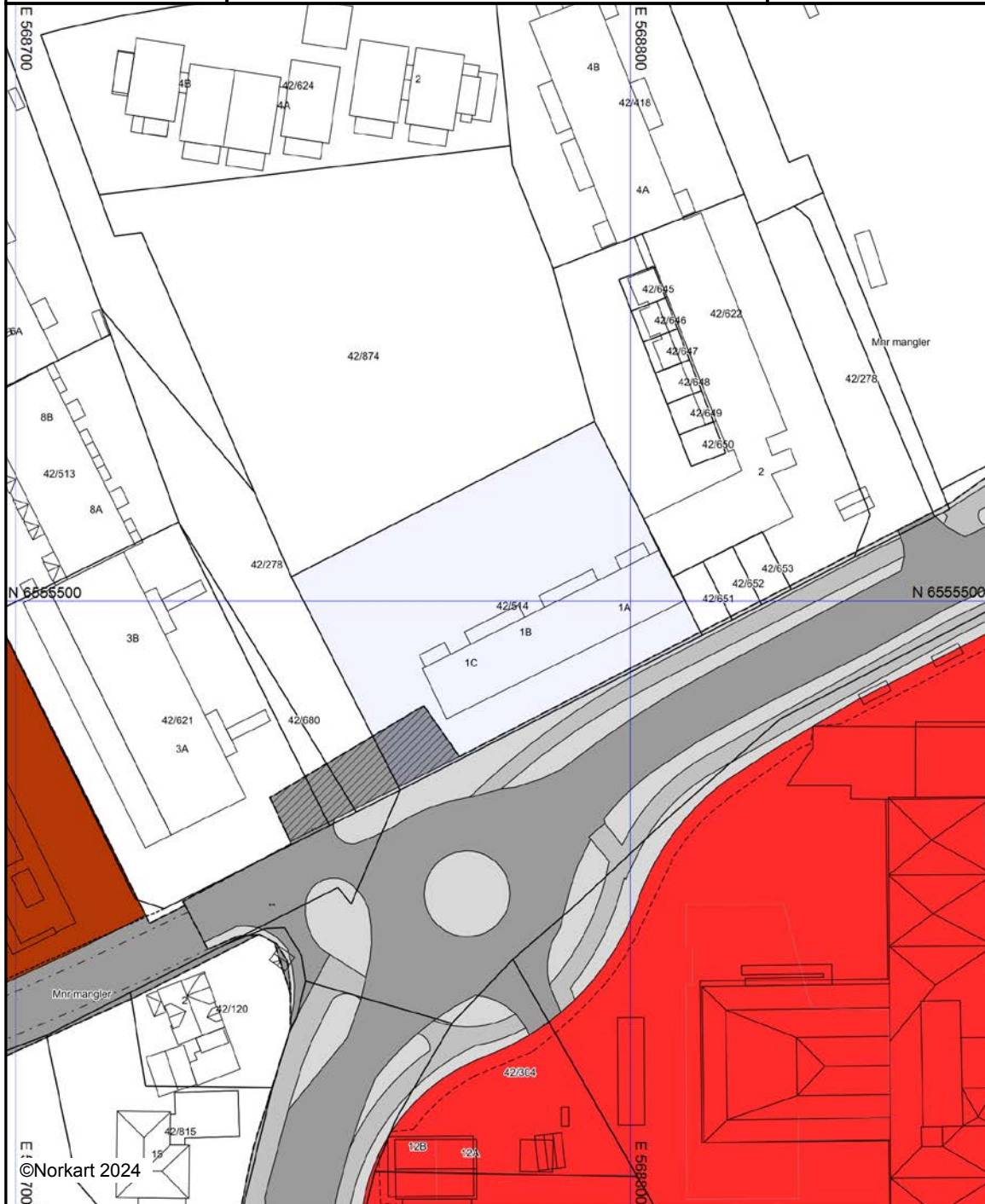
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 42/514  
Adresse: Stadionveien 1C  
Utskriftsdato: 03.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





































©Norkart 2024

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

# Reguleringsplan Sandefjord

## Tegnforklaring

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





Sandefjord kommune

# Ledningskart

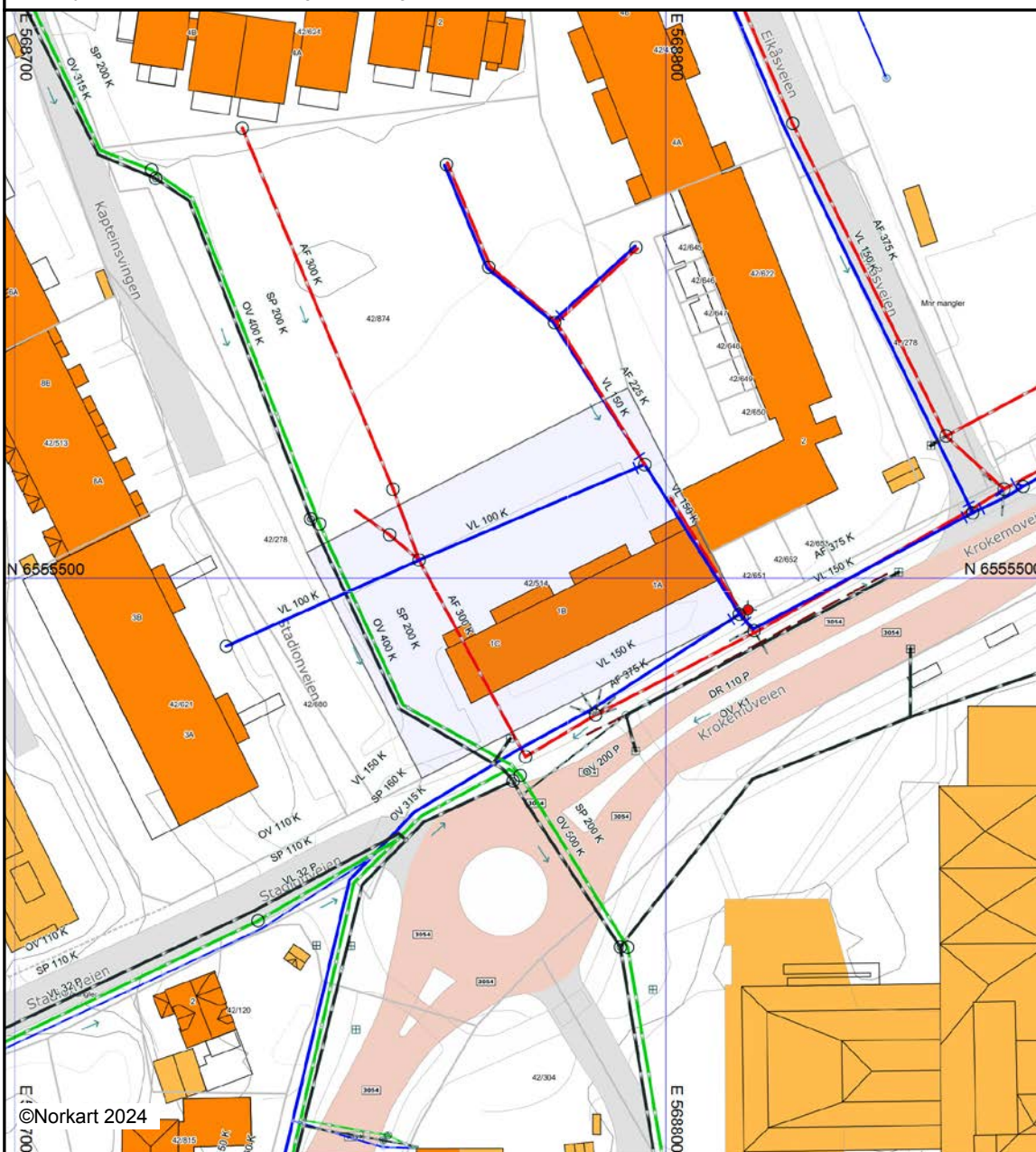
Eiendom: 42/514  
Adresse: Stadionveien 1C  
Dato: 03.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/ dekodeur/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

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Selgers signatur



# 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 oppjøret 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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Stadionveien 1C, 3214 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.brendsrod@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SANDEFJORD** | Jernbanealleen 27 | 46 95

30 03