

Sandeveien 26B



Velkommen til

Sandeveien 26B



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

Kirkebakken / Borre

Borre: Lys og tiltalende andelsleilighet |Stor og usjenert markterrasse | Carport!

Prisantydning	1 870 000,-
Fellesgjeld	722 382,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	2 603 032,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 137,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2005

Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

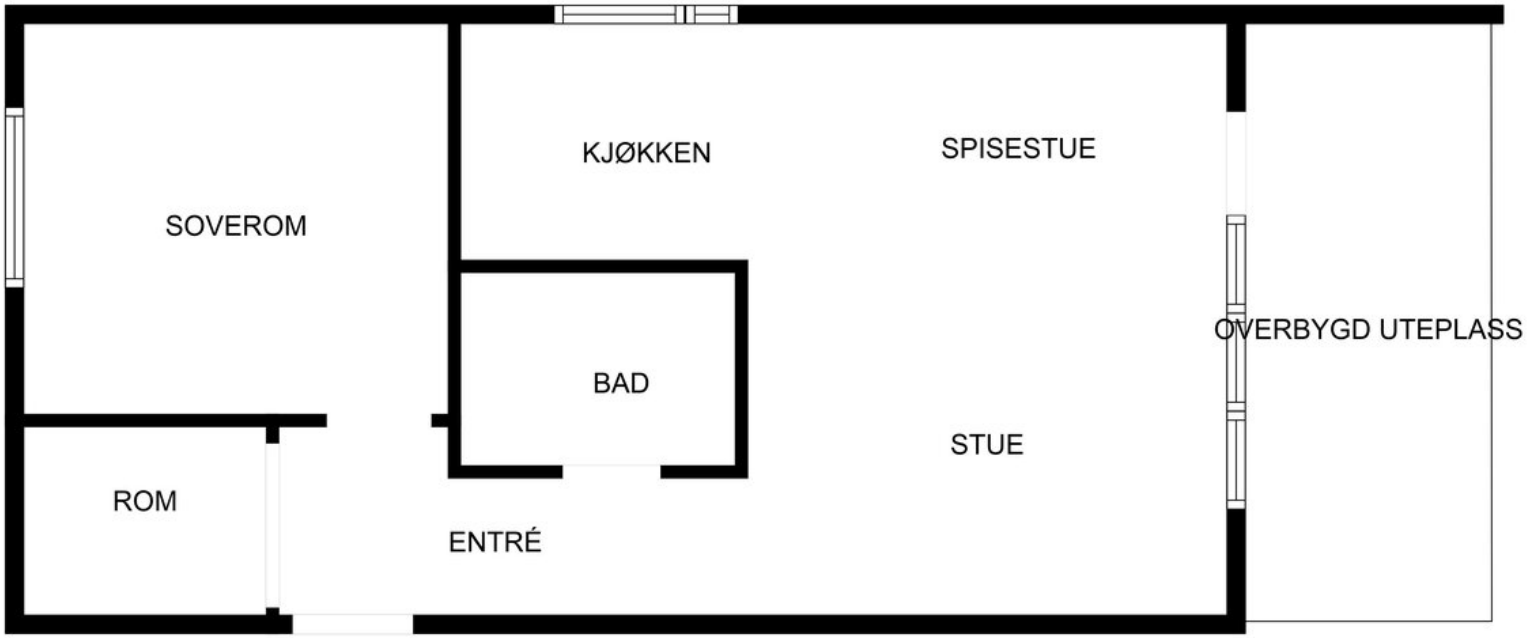
- Velkommen til Sandeveien 26B!
- Borettslaget er beliggende i rolige og solrike omgivelser på Kirkebakken/Borre, med gangavstand til både dagligvareforretning (KIWI), offentlig kommunikasjon, småbåthavn, badestrand og nydelige turmuligheter!
- Dette er en tiltalende og hyggelig endeleilighet beliggende i 1. etasje med skjermet og solrik markterrasse med nyere platting. Leiligheten inneholder: entre/gang med praktisk skyvedørsgarderobe, ett lyst og fint soverom, delikat bad, lun og koselig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Det er god plass til både sittegruppe og spisebord i stuen.
- Carport i felles rekke, og en utvendig sportsbod.
- Vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene.
- Her kan man flytte rett inn!

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
Totalt BRA:	50 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

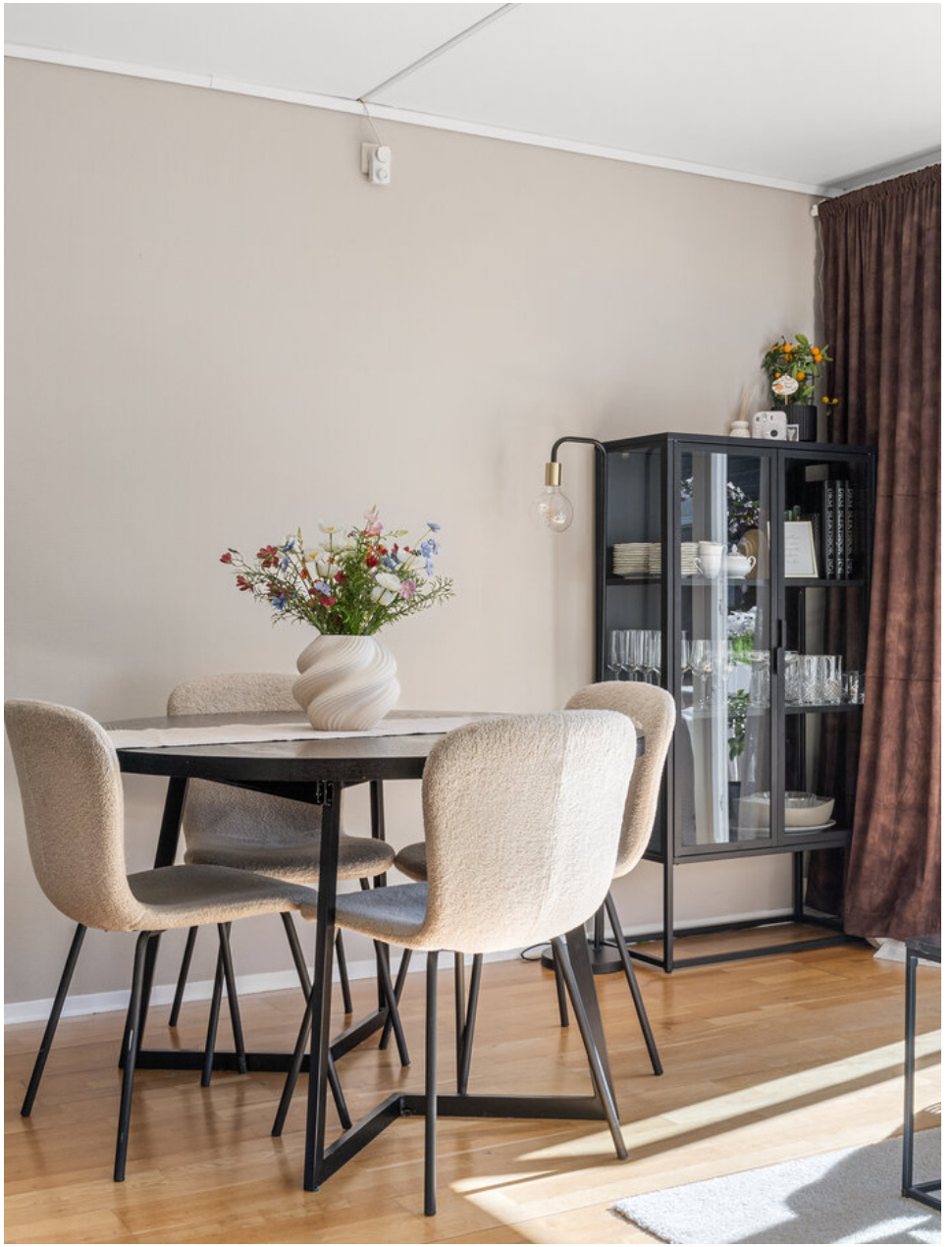
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Hall, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom og bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasseareal.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet










KRAFT
VIL JEG GI
SÅ SOM
DAGENE ER
GI MEG
DITT HJERTE
MENS JEG
ER DEG NÆR
HV 28:5


KRAFT
VIL JEG GI
SÅ SOM
DAGENE ER
GI MEG
LITT HJERTE
MENS JEG
ER DEG NÆR


gorenje







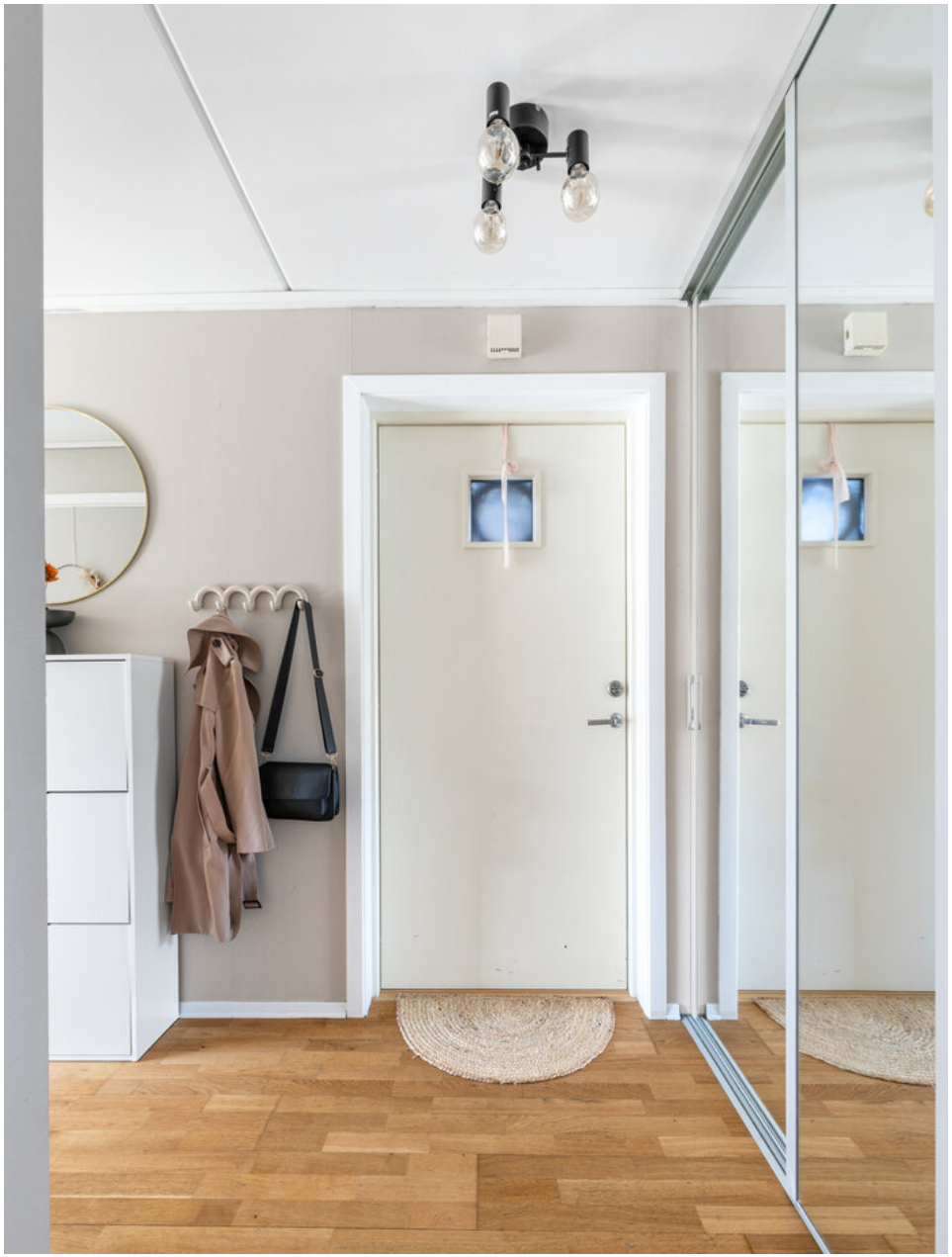













6B


26B

















Informasjon

Sandeveien 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0061/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sandeveien 26B, 3184 BORRE
Gnr 12, bnr 45 i Horten kommune
Andelsnr 4 i Sandeveien Borettslag, org.nr. 987227222

Selgere
Øystein Vårdal
Anne Cathrine Høines

Kjøpesum og omkostninger
1 870 000,- (Prisantydning)
722 382,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 592 382,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 593 732,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 603 032,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Hall, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom og bod.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasseareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
NB! Takhøyde i baderommet er ca. 2,12 m.

Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold:
Terrassen har sol hele dagen på dagtid og ettermiddagssol. (De sterkeste UV-strålene) Solnedgang kan sees gjennom portalen i hagen.

Standard

Velkommen til Sandeveien 26B!

Borettslaget er beliggende i rolige og solrike omgivelser på Kirkebakken/Borre, med gangavstand til både dagligvareforretning (KIWI), offentlig kommunikasjon, småbåthavn, badestrand og nydelige turmuligheter!

Dette er en tiltalende og hyggelig endeleilighet beliggende i 1. etasje med skjermet og solrik markterrasse med nyere platting. Ved leilighetens inngangsparti har man også mulighet for å plassere en liten sittegruppe. Innvending fremstår leiligheten som en lys og moderne leilighet. Man kommer inn i en entre/gang med tilknytning til en stor og praktisk skyvedørsgarderobe.

Det er ett lyst og fint soverom med plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe. Pent, flislagt bad inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, og opplegg til vaskemaskin. Stue og kjøkken er i åpen løsning. Kjøkkenet har en fin innredning med benkeplate i laminat og godt med skap - og benkeplass. Stuen er delvis i åpen løsning med kjøkkenet, og her er det god plass til både sittegruppe og spisebord. Stuen er lun og hyggelig, og med utgang til en solrik og flott markterrasse med ny platting.

Carport i felles rekke, og en utvendig sportsbod.

Her kan man flytte rett inn!

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er parkering i felles carport med nr. 104. Det er også gjesteparkering i det man kjører inn til borettslaget fra Sandeveien.
Borrettslaget har lagt opp til mulighet for montering av elbil-lader i carport.

Carport kan kun benyttes av borettshaver eller dens fremleietaker. Eventuell fremleie av carport skal gjøres i samråd med styret. Kopi av leiekontrakt skal sendes til styret.

Borettshaver plikter å holde sin carport ryddig og fri for søppel og annet rot, feie grus og løv, fjerne ugress o.l. Koster til dette formålet er utplassert i carportene. KUN motorkjøretøy/bil-tilhenger kan oppbevares i carport.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

- Ny ventilator på kjøkken (2025)
- Ny terrasse (2025)

- Alle overflater (unntatt boden) er malt (2024/2025)
- Nye dusjvegger (2025)
- Ny servant + servant skap (2025)
- Nytt 30 skap tilhørende resterende bad (2025)
- Nytt speilskap over vask (2025)
- Gulvlister på soverom byttet ut (2025)
- Vinduskarm (foringer & lister) på soverom er byttet ut (2025)
- Alle lamper i alle rom byttet (unntatt for boden) (2024)
- Byttet håndtak på kjøkken (2024)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- GN Rør AS Montert ny baderomsinnredning samt trukket nye rør til vask. + Montert dusjvegger på egeninnsats.

- Eier har montert nytt terrassedekke i mars 2025.

- En bekjent med elektrikerkompetanse har skiftet brytere & stikkontakter i stue/gang. Kan foretas kontroll av dette for dokumentasjon ved behov. Eier har også skiftet taklamper på kjøkken, stue, gang, bad og soverom.

- Borrettslaget har lagt opp til mulighet for montering av elbil-lader i carport.

- Ifm. en mindre forsikringssak ble det trukket nye rør til vasken på badet. Boret hull i vannledningen, men med hovedstoppekranen avstengt. Fagpersonell har gjort alt arbeid, foretatt fuktmålinger og sikret fagmessig gjennomføring. Ingen følgeskader fra dette.

- Ny Ventilator m/avtrekk til bad er montert, og etterkontrollert av ventilasjonsinnstallatør (Ergotek AS).

- Det er byttet foringer/lister og vinduskarm på soverom (faglært) (2025).
- Montert nytt garderobeskap (2.40m) på soverom (2025).
- Malt stue, kjøkken, gang og soverom (vegger og lister)(24/25).
- Byttet alle håndtak på kjøkkendører (2024).
- Fikset fuger ved ytterdører (2025).
- Skiftet all baderomsinnredning (Servanskap, Vask, 30-skap, Speilskap, Dusjvegger, Knagger og Dorull-holder)(2025).
- Utbedret skader på baderomsdør (2025).
- Byttet taklamper på kjøkken, stue, gang, bad og soverom (2024).

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre og betong i 2005. Leiligheten disponerer en utvendig sport-/redskapsbod samt en biloppstillingsplass nr. 104 i felles carport/rekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Rommet ble bygdsom prefabrikert baderomskabin i 2005.

Følgende opplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport:
- Det har vært noe skjeggkre men at tiltak/sanering ble utført i regi av

borettslaget.

UTVENDIG:
Vinduer og dører i tre. Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med parkett. Malt strie på veggene. Malte betongelementer i tak/etasjeskille. Trebjelkelag som etasjeskiller (selger opplyser at det er betong). Støpt betonggulv mot grunnen. Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i samleskap i tak i bad.
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.
- Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i bod samt avtrekk fra kjøkken og bad.
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 115 l.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarslere og håndslukkerapparat.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som følger med boligen: ventilator, ovn med stekeplate og oppvaskmaskin.

Hvitevarer som ikke medfølger: Kjøleskap, kombimaskin og fryser.
- Gardiner medfølger ikke i handelen.
- Ekstern pyntehylle på kjøkkenet blir fjernet før overtakelse. Dersom kjøper ønsker hyllen, kan pris avtales.

For øvrig er selgere åpne for å selge de fleste av møblene i leiligheten etter nærmere avtale.

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.
- Varmekabler på bad.
- Varmtvannsbereder på 115 liter.

Obs!
Strøm til varmtvannsbereder og varmekabler på badet kommer på egen strømregning.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier opplyser at eiendommen har et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 5.630 kWh for 2024.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 137,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr 9 137,-

Felleskostnader: Avdrag felleslån kr 197,-
Felleskostnader drift kr 3 813,-
Avdrag IN-lån kr 1 236,-
Renter IN-lån kr 3 272,-
Renter felleslån kr 89,-
Vannbåren varme kr 530,-

Felleskostnader inneholder: Styre- og forretningsførerhonorar, driftskostnader, kommunale avgifter/renovasjon, TV/bredbånd, forsikring, snømåking, gressklipping og andre kostnader.
Strøm til varmtvannsbereder og varmekabler på badet kommer på egen strømregning.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 582 934,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 331 737,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett fra Telenor er inkludert i månedlige felleskostnader.

Det er kommet inn et forslag på å forandre på TV/ internett abonnement i Sandeveien Borettslag. Det er flere som ikke ønsker TV-kanaler, som kun ønsker internett. Ved å tilby kun internett, kan borettslaget potensielt spare en betydelig sum. I dag betaler Sandeveien Borettslag kr 563,- per måned per enhet for en internett- og
TV-kanalpakke, som totalt utgjør kr 310 776,- per år. Hvis borettslaget i stedet velger å tilby kun internett til kr 299,- per måned per enhet, vil den totale kostnaden bli kr 165 048,- per år. Dette innebærer en årlig besparelse på kr 145 728,-. For de som fortsatt ønsker TV-kanaler, kan de betale for dette selv, med priser som
starter på kr 319,- per måned.

Borettslaget

Om borettslaget

Sandeveien borettslag består i alt av 46 leiligheter med tilhørende utebod og carport. Leilighetene er fordelt på 6 bygninger oppført i 2 etasjer.

USBL er borettslagets forretningsfører. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Medlemskap koster kr. 300,- per person.

kontaktinfo til styret: sandeveienbrl@mittusbl.no

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

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

Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 722 382,- pr. 30.03.2025
Avdrag: Kr 1 433,-
Rentekostnader: Kr 3 361,-

Lånenummer: 12125651656, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 30.03.2025: 29 175 902
Andel av saldo: 703 306
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2048)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16364810591, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 30.03.2025: 925 953
Andel av saldo: 19 077
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2031)
Flytende rente

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

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

Det er anledning til å nedbetale på det ene lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Fellesformue

Kr 18 088,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret har rett til å innkalle borettshavere til dugnad på fellesanlegget. Styret organiserer arbeidet. Det gjennomføres normalt både høst- og vårdugnad.

Det er tillatt å grille på veranda eller balkong med gass eller elektrisk grill. Skal det

brukes kullgrill må denne plasseres i trygg avstand fra huset.

Styret har rett til å innkalle borettshavere til dugnad på fellesanlegget. Styret organiserer arbeidet.

Dyrehold

Det skal søkes i styret før man anskaffer husdyr. Det er ikke tillatt å anskaffe seg husdyr, eller flytte inn i borettslaget med husdyr før etter at styret har behandlet søknaden og godkjent den. Kun 1 husdyr pr boenhet. (Har ikke tilbakevirkende kraft for de som har anskaffet/flyttet inn med, 2 husdyr før vedtaket 15.11.2023.)

Det skal skrives en kontrakt om husdyrhold før man anskaffer husdyr. Det er båndtvang hele året inne på borettslagets område, det gjøres ingen unntak. Hunden skal føres i fast bånd og holdes nær eier/fører under lufting. Borettshaver er også ansvarlig for at dette blir etterfulgt av sine besøkende. Eier av husdyr er ansvarlig for å plukke opp avføring ifra husdyr.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561932

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 107 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt med blant annet flotte gressplener, lekeplass og asfalterte internveier. Det er felles grønt uteareal i borettslaget. I tillegg er det benk og liten uteplass ved postkassene.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Horten er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finn-annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Borettslaget er beliggende i rolige og solrike omgivelser på Kirkebakken/Borre i et trygt og koselig boligområde. Her er det gangavstand til både dagligvareforretning (KIWI), offentlig kommunikasjon, småbåthavn, badestrand og flotte friområder med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Det er sykkelvei både til Skoppum og helt inn til Horten. Universitet i Sør-Øst Norge (USN) på Bakkenteigen ligger kun to minutter unna med bil, eller en fin sykkel/gåtur unna.

Borre ungdomsskole og Borre idrettsbarnehage ligger også i kort avstand fra boligen. Det er også verdt å nevne at det er mye aktivitet på Midgard

Vikingssenter med vikinghuset og Borrehaugene. Borrestranda er ansett som en av Hortens beste badestrender, og ligger kun få minutter unna. Her kan lange sommerdager nytes. Flotte turstier både i Nasjonalparken og rundt Adalstjernet.

Horten sentrum med flere kjøpesentre (Linden Park, Sjøsiden og Vektergården) nåes på få minutter i bilen, eller med buss. I tillegg er det flott gangsti hele veien om man ønsker en liten sykkeltur eller gåtur. Det er også gangsti og kort vei til Skoppum togstasjon.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i Ynglingeveien, ca. to minutters gange fra boligen. Det er ca. 4 minutter med bil til Skoppum togstasjon.

Skoler og barnehager

Borre idrettsbarnehage ligger i kort gåavstand fra eiendommen. Granly barneskole er 5 minutter unna med bil og det er 1 minutts gangavstand til Borre ungdomsskole. til Kontakt Horten kommune for ytterligere informasjon. Eiendommen sogner til Granly skolekrets, og Borre ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Sandeveien 26 A-F, datert 13.12.2005.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Megler har ikke kontrollert tidligere mangler / arbeider som gjenstår.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 2005 - tegningene stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med følgende gjeldende reguleringsplaner:

3901 00284 Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)
3901 00299 Sandeveien 24 (15.3.2004) Bevaring av landskap og vegetasjon - 703.96 kvm
3901 00299 Sandeveien 24 (15.3.2004) Boliger - 11020.49 kvm
3901 00351 Rv. 306 Borre - Sande bru (21.5.2007)

I gjeldende kommuneplan 2022-2033, datert 13.06.2022 er område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Deler av eiendommen (1341,95 kvm) ligger innenfor gul støysone iht. T-1442.

Relaterte planer:
00426 Rv. 19 til Skoppum jernbanestasjon, GS-veg (15.12.2022)
00427 Rv 306 Kirkebakken - Våle grense (12.12.2001)
B0003 Borre kirke, Vollehøyden (12.9.1974)
00418 Ynglingeveien 42A (9.11.2022)
A0003 Kirkebakken (7.11.1955)
00299 Sandeveien 24 (15.3.2004)

00305 Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2 (14.3.2005)
00284 Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 12, bnr. 45 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/12/45:
26.05.2004 - Dokumentnr: 3156 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:13 Bnr:187
Rettighetshaver
HORTEN KOMMUNE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Kommunalteknisk avtale mellom Horten kommune og Studensamskipnaden i Vestfold vedrørende utbygging av VA-anlegg fra Sandeveien til Borrehallen, samt omlegging av eksisterende kabelanlegg. Avtalen er innhentet og ligger i sin helhet bak i salgsoppgaven.

02.10.2009 - Dokumentnr: 735787 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:13 Bnr:138 Snr:2
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Sandeveien borettslag gir Horten kommune tillatelse til å grave ned to vannledninger, sende vann igjennom ledningsnettet samt foreta reparasjoner av anlegget herunder oppgraving.

Eiendommens grunndata:
09.10.1998 - Dokumentnr: 5108 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:12 Bnr:3

09.10.1998 - Dokumentnr: 5108 - Målebrev

24.09.2003 - Dokumentnr: 5249 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 642950 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:12 Bnr:45

01.01.2024 - Dokumentnr: 311662 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:12 Bnr:45

Det er per 30.03.2025 ikke registrert noen tinglyste heftelser på borettslagets eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 45, bnr. 3 i Horten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg.

Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert alle fellesvisninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 783,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 122 023,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. april 2025

Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Sandeveien 26B

Sandeveien 26B

Nabolaget Borre - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	8 min 4.7 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	9 min 5.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	15 min

Offentlig transport

Ynglingeveien Linje 70	2 min 0.1 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	4 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

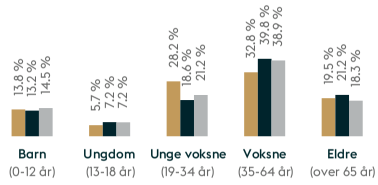
Barnehager

Borre idrettsbarnehage (1-5 år... 57 barn	4 min 0.3 km
Rørehagen barnehage (1-5 år) 98 barn	4 min 2.4 km
Trimveien barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Borre	6 min
Meny Borre	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borre	1 249	820
Horten kommune	27 502	13 501
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borrehallen	4 min
Borre Ungdomsskole Gym sal	4 min
MOVA Horten	5 min
EVO Horten	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Sandeveien 26B , 3184 BORRE
HORTEN kommune
gnr. 12, bnr. 45
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1775 **Referansenummer:** ZR4502

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre og betong i 2005.
Leiligheten disponerer en utvendig sport-/redskapsbod samt en biloppstillingsplass nr. 104 i felles carport/rekke.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad.
Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. Rommet ble bygd som prefabrikert baderomskabin i 2005.

Selger opplyser om følgende:
- pusset opp de fleste innvendige overflatene i 2025.
- skiftet diverse sanitærutstyr i bad samt skiftet ventilator i 2025.
- bygd ny terrasseplatting i 2025.
- utbedret vegg mot bad i 2025 grunnet lekkasje fra innbygd rør. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.
- utført sjekk av elektrisk anlegg 01.04.2025 - anlegg ok.

Følgende opplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport:
- har vært noe skjeggkre men at tiltak/sanering ble utført i regi av borettslaget.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og dører i tre.
Terrasseplatting i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett. Malt strie på veggene. Malte betongelementer i tak/etasjeskille.
Støpt betonggulv mot grunnen.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom (prefabrikert baderomskabin):
Fliser på gulv og vegg. Malte stål-/alum. plater i tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i samleskap i tak i bad. Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.
Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i bod samt avtrekk fra kjøkken og bad.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 115 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

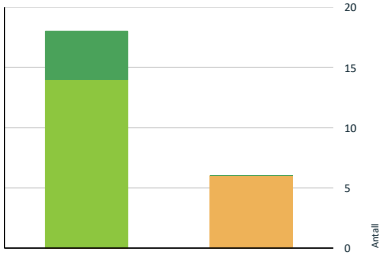
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er det ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje/carport og utvendig bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2005 **Kommentar**

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting i tre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett. Malt strie på veggene. Malte betongelementer i tak/etasjeskille.

Sprekk i diverse parkettskjøter samt enkelte merker i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjes etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue og soverom.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at eventuelt andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom (prefabrikert baderomskabin):
Fliser på gulv og vegg. Malte stål-/alum. plater.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte stål-/alum. plater i tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales som et "føre - var" tiltak mot eventuelle fuktskader å installere dusjkabinett på grunn av tettesjiktets alder.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.
Selger opplyser at innredning samt diverse sanitærutstyr er fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet er bygd som prefabrikert baderomskabin. Det er mulighet for inspeksjon fra samleskap for vannbåren varme i tilliggende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i bod samt avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 115 l.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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.
2005

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Utført elsjekk - ref. samsvarserklæring datert 01.04.2025.
Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget fra byggeår.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Utført elsjekk 01.04.2025.
Anlegget er vurdert med tilstandsgrad 2. fordi anlegget mangler samsvarserklæring fra byggeåret.

TG 0 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Redskapsbod oppført i tre.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

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

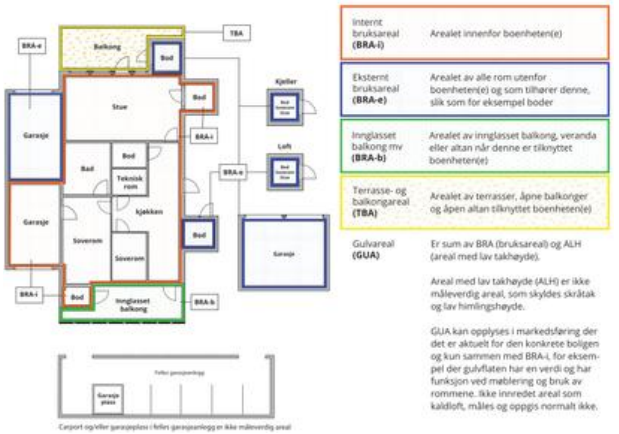
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	50			50	8
SUM	**50**				**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedret vegg mot bad etter skade i 2025. Utført i samarbeid med forsikringsselskap.
Ny terrasseplatting i 2025. Utført ved egeninnsats/dugnad).
Skiftet ventilator samt diverse sanitærutstyr i baderom i 2025. Utført dels ved egeninnsats og dels av firma.
Pusset opp de fleste innvendige overflater ved egeninnsats i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: NB! Takhøyde i baderommet er ca 2,12 m.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	47	3
Bod	0	5

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Øystein Vårdal	Kunde
	Anne Cathrine	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	12	45		0	11107.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandeveien 26B

Hjemmelshaver
Sandeveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987227222			Høines Anne Cathrine, Vårdal Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
52 927 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.03.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.01.2006		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk 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.

Sandeveien 26B , 3184 BORRE
Gnr 12 - Bnr 45
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/ZR4502

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vårdal, Øystein	9578-5997-4-4168244	2025-04-04 12:59:21
Høines, Anne Cathrine	9578-5997-4-3946220	2025-04-04 12:58:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
25-0061/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandeveien 26B, 3184 BORRE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Anne Cathrine Høines, Øystein Vårdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP561932
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GN Rør AS Montert ny baderomsinnredning samt. trukket nye rør til vask. + Montert dusjvegger på egeninnsats

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget sitter på det som ev. er av dokumentasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Eier har montert nytt terrassedekke i mars 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haneseth El-installasjon AS har skriftet brytere & Stikkontakter i stue/gang. (2025). Eier har også skiftet taklamper på Kjøkken, Stue, Gang, Bad og Soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Gjennomført full El-kontroll av bolig April 2025. Haneseth El-installasjon AS utførte kontrollen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Borrettslaget har lagt opp til mulighet for montering av dette i carport.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. en mindre forsikringssak ble det trukket nye rør til vasken på badet. Boret hull i vannledningen, men med hovedstoppekranen avstengt. Fagpersonell har gjort alt arbeid, foretatt fuktmålinger og sikret fagmessing gjennomføring. Ingen følgeskader fra dette.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ny Ventilator m/avtrekk til bad er montert, og etterkontrollert av ventilasjonsinnstallatør (Ergotek AS)

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet foringer/lister og vinduskarm på soverom (faglært) (2025) Montert nytt garderobeskap (2.40m) på soverom (2025) Malt stue, kjøkken, gang og soverom (vegger og lister)(24/25) Byttet alle håndtak på kjøkkendører (2024) Fikset fuger ved ytterdører (2025) Skiftet all baderomsinnredning (Servanskap, Vask, 30-skap, Speilskap, Dusjvegger, Knagger og Dorull-holder)(2025) Utbedret skader på baderomsdør (2025) Byttet taklamper på kjøkken, stue, gang, bad og soverom (2024) Sådd nytt gress (2025)

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Henviser til kommentar om forsiringssak med boring i rør. Ingen følgeskader.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Forsikringsrapport. 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0061/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Høines, Anne Cathrine	**2025-04-04**	**Vårdal, Øystein**	**2025-04-04**

Identifikasjon

bankID Høines, Anne Cathrine

Identifikasjon

bankID Vårdal, Øystein

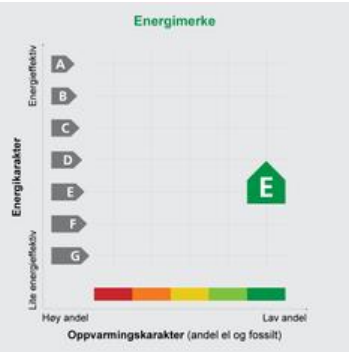
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandeveien 26B
Postnr	3184
Sted	Borre
Andels-/leilighetsnr.	4 / 26B
Gnr.	12
Bnr.	45
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-985298
Dato	22.03.2019



Innmeldt av	Ketil Valle

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandeveien 26B
Postnr/Sted: 3184 Borre
Leilighetsnummer: 26B
Bolignr:
Dato: 22.03.2019 14:06:32
Energimerkenummer: A2019-985298
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ketil Valle

Gnr: 12
Bnr: 45
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 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.

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	**Vår ref.:**	592/104	**Fødselsdato eier:**	15.12.1999
Sandeveien 26 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	14.05.2000
3184 BORRE	**Eiere:**	Øystein Vårdal, Anne Cathrine Høines		
Organisasjonsnr: 987 227 222	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 137**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	197
	Felleskostnader drift	3 813
	Avdrag IN-lån	1 236
	Renter IN-lån	3 272
	Renter felleslån	89
	Vannbåren varme	530

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

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **9 104**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	196
	Felleskostnader drift	3 813
	Avdrag IN-lån	1 230
	Renter IN-lån	3 248
	Renter felleslån	87
	Vannbåren varme	530

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	722 382	Gjeld siste årsoppg.:	726 762
Klient ajourf. lån:	33 278 030,62	Klient gj. s. årsoppg.:	30 388 382

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125651656, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 30.03.2025: 29 175 902

Andel av saldo: 703 306

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2048)

Flytende rente

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

Lånenummer: 16364810591, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.03.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 30.03.2025: 925 953

Andel av saldo: 19 077

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2031)

Flytende rente

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	**Vår ref.:**	592/104	**Fødselsdato eier:**	15.12.1999
Sandeveien 26 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	14.05.2000
3184 BORRE	**Eiere:**	Øystein Vårdal, Anne Cathrine Høines		
Organisasjonsnr: 987 227 222				

3: Fellesgjeld

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vegar Guddingsmo
Adresse:	Sandeveien 26 H
Postnr/-sted:	3184 BORRE
Telefon:	Mob.: 92841841
E-post:	sandeveienbrl@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	726 762	Andre inntekter:	586
Annen formue:	18 088	Utgifter:	40 729		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	99 900
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005		
Gårds/bruksnr:	12/45		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11115

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561932

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.2005	Første innflytting:	15.12.2005
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms - ca 49,8 m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Annen info:
Strøm til varmtvannsbereder og varmekabler på badet kommer på egen strømregning.

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

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	**Vår ref.:**	592/104	**Fødselsdato eier:**	15.12.1999
Sandeveien 26 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	14.05.2000
3184 BORRE	**Eiere:**	Øystein Vårdal, Anne Cathrine Høines		

Organisasjonsnr: 987 227 222

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

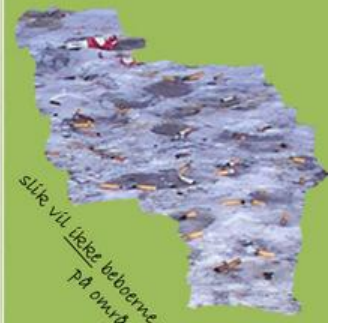




Sandeveien Borettslag







Navn og telefon nummer



Styrets sammensetting 2013 / 2014

Funksjon	Navn	Telefon	e-post	Adresse
Leder	Knut Borchgrevink	916 88 495	knutborch@online.no	Sandeveien 28 B
Nestleder	Monica Christensen	916 66 076	monica.christensen@nsb.no	Sandeveien 24 G
Styremedlem	Anders Pettersen-Dahl	917 82 348	anderspd88@hotmail.com	Sandeveien 24 i
1. Varamedlem	Siw Hansen	974 93 002		Sandeveien 24 J
2. Varamedlem	Kåre Haugen	984 79 547		Sandeveien 26 E

USBL.

Sentralbord tlf: 08750 - e-Post: horten@usbl.no

Forvaltningskonsulent - Hege Beathe Rasch – Tlf: 902 92 785

Velkommen som andelseier i Sandeveien Borettslag



Håper du/dere vil komme til å trives i nye omgivelser. Styret samlet en del informasjon som vi tror at kan være nyttig for deg som beboer, slik som borettslagets husordensregler, telefonnummer til tillitsvalgte og lignende. Vi håper at dette dokumentet vil bli til nytte og hjelp for nye beboere.

Dersom du synes det er informasjon som mangler og som burde være med i dette dokumentet, vil styret være glad for å få tilbakemelding om dette.

Bak i hefte vil du i tillegg til husordensreglene finne en del ferdig trykket informasjon som kan være nyttig å lese gjennom.

Det oppfordres til å lese Husordensreglene nøye gjennom.

Sist redigert - 30.05.2013 av Knut Borchgrevink

Sandeveien borettslag

Sandeveien borettslag ble stiftet i 2004, byggeperioden var ferdig 2005 og de siste av beboerne var flyttet inn rett før jul samme år. Byggherre var KB Eiendom med Panorama bygg som ansvarlig entreprenør. Prosjektkompetanse ved Arild Indresand hadde prosjekt ansvaret.

Årene 2006 til 2008 ble det oppdaget stadig flere feil på bygningene i tilegg til feil i den enkelte leilighet. Feilene på selve bygningene var så alvorlige at dersom ikke noe ble gjort ville bygningene nær sagt *"råtne på rot"* etter få år. Kledningen var av så dårlig kvalitet og dårlig festet at den bokstavelig talt, -enkelte plasser datt ned fra veggen, krypningen var så kraftig at kledningen åpnet seg slik at vann trengte inn i selve konstruksjonen og gjennomføringer over tak var utette.

De groveste innvendige feil besto av feil montert og i de fleste tilfeller ødelagt rør i rør system, dersom det hadde oppstått en lekkasje på et vannrør ville vannet komme ut i kjøkkenskap eller vegg i stedet for på badet.

Etter mange og til dels heftige diskusjoner og møter sa ansvarlig entreprenør Panorama seg villig til å utbedre feilene, - men det viste seg i praksis å være en uthaling av tid, høsten 2008 gikk Panorama til skifteretten og meldte oppbud. Styret - med hjelp fra daværende HBBL nå USBL, advokat Bjørn Bydal og byggsakkyndig Håkon Læret, vendte seg da til byggherre KB Eiendom som til slutt påtok seg ansvaret og kostnaden for utbedringer av feil og mangler.

Utbedringene ble utført av Probygg AS og fulgt opp av to dyktige byggsakkyndige Håkon Læret og konsulent Finn Bredesen og var sluttført september 2009. Den opprinnelige lerkekledingen var da byttet ut med royalimpregnert kledning. Det ble utført bytte av ødelagt vindsperre, i tillegg det ble lagt på et ekstra lag vindsperre. Vannskadet konstruksjon ble reparert og skadet isolasjon byttet. Gjennomføringer over tak ble tettet. Den bygningsmessige kvaliteten er nå bedre enn da byggene sto ferdig oppført i 2005.

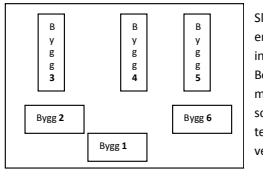
Borettslaget har i årene 2009 til 2012 lagt ned betydelige summer i opparbeidelse av borettslagets fellesområde.

Borettslaget består av i alt 46 leiligheter med tilhørende utebod og carport. Carportens nr. er lik leilighets nr. - Det finnes alt fra to - til fireromsleiligheter. Alle leiligheter har digitalt kabel-TV og bredbånd fra Canal Digital.

Leilighetene er fordelt på 6 bygninger oppført i 2 etasjer:

- Sandeveien 24 A til 24 Z *(3 Bygninger)*
- Sandeveien 26 A til 26 N *(2 Bygninger)*
- Sandeveien 28 A til 28 F *(1 Bygning)*

Borettslagets eiendom er på 11 700 m^2



Slik byggene er plassert innbyrdes Betegnes de med byggnr. som på tegningen til venstre.

Det som skal følge med leiligheten er følgende:

1. NBBL's hefte Vedlikehold og Ansvarsforhold.
2. 1 stk HD-PVR dekoder fra Canal Digital *(Canal Digitals eie)*
   1 stk internett kabelmodem fra Canal Digital *(Canal Digitals eie)*
   "Andelseier må selv kontakte Canal Digital for å få åpnet tilgang til Tv og internett"
3. Borettslagets vedtekter og Husordensregler.
4. Minst 2 Nøkler til postkasse
5. Et stk pulverapparat til brannslukking, brannteppe og fungerende brannvarsler.
6. Vanntilførsel og avløp til oppvaskmaskin finnes i benkeskapet på kjøkken og skal være plugget dersom ikke oppvaskmaskin er montert.

Meld fra til styret dersom noe av dette mangler.

Borettslagets formål
Et borettslag har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom *(borett)*, og har mange likhetstrekk med aksjeselskap. Regler om borettslag er gitt i Lov om borettslag. Som utfyllende bestemmelser til denne har Sandeveien borettslag egne vedtekter og husordensregler.

USBL
USBL er vår forretningsfører og står for innkreving av husleie, betaling av regninger o.l. I tillegg har USBL forskjellige kompetanseområder som borettslaget til tider benytter, eksempelvis juridisk og teknisk.

Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen, som avholdes innen **30. april** hvert år. Den skal da velge et styre og eventuelt en valgkomité, hvis oppgave er å foreslå representanter til styret. På generalforsamlingen presenteres årsrapport med regnskap og revisors beretning.

Forslag som beboere ønsker å legge frem for generalforsamlingen må sendes skriftlig til styret i god tid før selve generalforsamlingen, senest innen **1. mars.** Det skal gå klart fram at forslaget ønskes fremmet på generalforsamlingen, forslagsstiller må være forberedt på å bli stilt spørsmål rundt sitt forslag i fra generalforsamlingen.

Styret
Styret består av leder, nestleder og 1 styremedlem. I tillegg til 2 varamedlemmer. Styrets oppgave er å ivareta andelseiernes interesser og lede borettslagets virksomhet. Det betyr å sørge for vedlikehold og reparasjoner, at regningene blir betalt samt at borettslaget har inntekter og likvide midler til å betale for disse. Styret kan også kontaktes for hjelp til konfliktløsning dersom det skulle oppstå en vanskelig situasjon mellom beboere. Styremøte avholdes normalt en gang i måneden med unntak av sommermånedene.



<u>Med mindre det er ting som haster</u>, setter vi i styret pris på at dere sender e-post eller legger brev i styrets postkasse. Hvis du velger å henvende deg til styret pr. telefon, setter vi pris på om du ringer mellom 09.00 og 17.00.

Styrets kontaktinformasjon finner du forrest i dette dokumentet og på styrets oppslagstavle som befinner seg på veggen ved postkassene.

Vaktmester
Borettslaget har ingen egen vaktmester, enkle vaktmester tjenester utføres av styrets leder eller beboer som på forespørsel fra styret sier seg villig til å utføre enkeltoppdrag anvist av styrets leder eller nestleder, arbeidet blir honorert med kr. 150,- pr time brutto. - men behovet for dette vil etter hvert falle helt eller delvis bort. Sommer og vintervedlikeholdet kjøpes inn av ekstern anleggsgartner.

Beboer informasjon
Informasjon gis ved behov gjennom oppslag og informasjonsbrev. Regnskap og styrets beretning mv. finner du sammen med innkalling til ordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kalles det inn til i henhold til bestemmelser i vedtekter / borettslagsloven.

Beboermøter avholdes normalt en gang hvert år i samband med ordinær generalforsamling.

Nøkler til boligen
Er andelseiers eget ansvar. Styret er ikke i besittelse av systemnøkkel til leilighetene. Ved henvendelse til USBL Horten kan det bestilles ekstra nøkler til boligen. Dersom nøkkelen blir mistet og beboer ikke kan komme inn i sin leilighet må eventuelt låsesmed kontaktes.

Oppvarming av boligene vinterstid
Sandeveien BL et tilknyttet Kirkebakken Nærvarme, fyrhuset befinner seg bak Borrehallen og blir hovedsakelig fyrt med pellets, i tillegg står to oljebrennere klar til å overta dersom pelletsovnen skulle havarere eller ikke klare belastningen ved sprengkulde. Det sekundære anlegget med varmeveksler og pumper befinner seg i teknisk bod ved lekeplassen.

For å unngå kraftig økning av kostnadene til oppvarming oppfordres det til ikke å fyre for "kråka" **<u>juster varmen med termostatene</u>,** ikke bruk åpne vinduer og dører til varmeregulering, - luft kort og effektivt.

Energiforbruk til varmekabel og varmtvannstank går på leilighetens egen strømmåler.

Leilighetenes sirkulasjonspumpe til varme (*gjelder kun 1. etg*.)



Varmen blir avslått hvert år den 1. juni. Trekk da ut kontakten til pumpen det sparer både strøm og pumpe. 1. sept starter vi fyringssesongen igjen, husk da og sette i kontakten til pumpa igjen. Pumpa finnes inne i metallskapet på soveværelsene og er lett og få øye på.

<u>Gjelder 1 og 2 etg.</u>
Justering av innstillinger på ventiler til varme i fordelerskap på soverommet <u>skal ikke</u> foretas av beboer, mener du noe er feil skal styreleder kontaktes.

Radiatorer og fordeler i fordelerskap på soverom <u>må ikke luftes</u>.
Dersom systemet skulle bli nedtappet for vann, vil systemet gå i underskudd på sirkulasjonsvannet, det vil medføre store mengder luft i systemet, skjer dette vil det ta lang tid før varmesystemet er oppe og går igjen. Skulle det likevel være et behov for lufting **skal styret kontaktes.**

Justering av Termostater.
Termostatene i 1. etg. er forprogrammert til å vedlikeholde en omgivelsetemperatur på
20 grader når merket på reguleringsjulet peker på den grønne lysende lampa.

Radiatorenes termostat virker på samme måte dersom den blir stilt inn på mellom 5 og 6 på skalaen. Det er verd å merke seg at dersom man dekker til radiatorene ved å sette møbler tett innpå, vil luftstrømmen gjennom radiatorene bli hindret, man får dermed redusert effekt.

Rengjøring av kjøkkenvifter
Kjøkkenvifter må rengjøres minst en gang i året for at den skal kunne virke optimalt og for å unngå brann, vifta befinner seg bak skapdøren over komfyren. Den er merket med instruks om hvordan den tas ut. Viftehjulet kan tas av og rengjøres i oppvaskmaskin.

Badene
Badene er prefabrikkert i stål, kontakt styret dersom det skal bores hull til div oppheng. Generelt bør badekabinene punkteres minst mulig. Borettslaget har et lite lager med identiske fliser til bruk i badekabinene dersom det skulle være behov for utskifting av enkeltfliser.

Leilighetens Stoppekran.



I bildet til venstre vises leilighetens stoppekran, som befinner seg bak takluka på badet over toalettet.

Stoppekrana på bildet står her i stengt posisjon.

Kommer det vann ut av det runde hullet i luka skal stoppekrana stenges.

Meld i fra til styret.

Vaskemaskin
Spesielt i andre etg. - husk å vatre opp vaskemaskinen på badet før den tas i bruk, det bråker noe helt forferdelig i 1,te etg. dersom vaskemaskinen står og hopper under sentrifugering.

Felles strøm
Strømuttakene i carportene er primært beregnet til bruk ved støvsuging av bil, men kan også brukes til batterilader dersom noen kommer i knipe vinterstid med flatt batteri. Bruk av motorvarmere vil ikke strømkursen tåle. Det er også montert 2 lysbrytere til carportlyset dersom det er behov for det.

Dugnad
Det avholdes fast dugnad vår og høst Vannslanger blir hengt ut ca, april/mai. Klipping av plener, snørydding og strøing blir utført av ekstern anleggsgartner. Beboerne oppfordres forøvrig til å bidra med luking - og å holde orden rundt "sitt" bygg, dette vil bidra til å holde borettslagets utgifter nede.
Strøing og snømåking av inngangsparti frem til adkomstvei må andelseier selv besørge.

Borettslaget har utplassert 5 strøkasser som beboerne kan benytte seg av til bla. Å strø egen gårdsplass. Husk å melde i fra til styret dersom noen er tomme for strøsand.

Kildesortering - Avfallsposer
Vesar legger ut plastsekker og poser til matavfall 1 - 2 ganger i året nede ved postkassene.
Ekstra poser til plast og matavfall kan fås ved henvendelse til styret.

Poser med restavfall og matavfall skal knyttes godt før de kastes i søpla, pappesker tas fra hverandre eller tråkkes flate før de kastes i papiravfallet.

Fra tid til annen kan det oppstå større avfallsmengder og derav kapasitetsproblemer i containerne. Dette gjør seg oftest gjeldende ved inn- og utflytting av leiligheter, innkjøp av nytt innbo ol. Avfallscontainerne og tømmerutiner er basert på ordinært forbruksavfall og er ikke dimensjonert for de mengder emballasje som da kan oppstå. Likedan ved utflytting kan det oppstå overskudd av innbo som kasseres.

Vi ber om at når slike situasjoner oppstår, vennligst selv besørg transport av avfallet til
Skoppum gjenvinningsstasjon, Adresse: Adalsveien 22, 3185 Skoppum. Det tar 10 min. å kjøre dit med bil.

Dersom avfallscontainerne er fulle før tømmetidspunkt skal avfallet oppbevares i f.eks. utebod inntil containerne blir tømt. Dette gjelder spesielt papiravfall, glass og metall.

Plast settes ut tidligst lørdag før henting hver tredje uke (se oppslagstavle eller tømmekalender for tidspunkt)

I restavfallscontainerne skal det kun kastes restavfall.

Avfall skal ikke settes ut på veranda eller ved utgang til oppbevaring. Det kan tiltrekke seg fugler som griser til og som igjen kan medføre at vi i verste fall kan få et rotteproblem.

Containerleie
Borettslaget leier noen dager hver vår en container som beboerne kan benytte. Så da er det bare å rydde i skuffer, skap og utebod. Tidspunktet for utplassering blir annonsert.

Utlån av div. verktøy (*husk å henge på plass / levere tilbake*)
Borettslaget har hengt ut noe måkeredskap i midtre carportrekke mot Ynglingeveien, bak den øverste høyre carportrekka og bak teknisk bod - som beboerne fritt kan benytte. Feiekoster er hengt ut i alle carporter og er beregnet til bruk ved renhold av carportplassen.

Det henger en stige øverst ved carportene oppe ved muren til bruk dersom noen vil trenge å bla. vaske vinduer i 2. etg. Nøkler til stigen kan lånes hos styret. Av øvrig verktøy kan nevnes – Løvblåser / samler, kantklipper, høytrykkspyler, gressklipper, trillebår, spett, jernriver, spade, gardintrapp, skjøteleding, merkemaskin til oppmerking på asfalt. På bakveggen til teknisk bod er det også hengt ut noe redskap beboerne fritt kan benytte.

Borettslaget har også noe maling til utebodene, royal olje til kledingen og et lite lager med opprinnelige baderomsfliser dersom behov.

Kabel-TV og bredbånd
Borettslaget er tilknyttet Canal Digital. Dersom du har problemer med TV eller bredbånd, skal du først sjekke at det ikke er feil på ditt TV eller antennekabelen. Ta deretter kontakt med naboen for å kontrollere om de har samme feil. Dersom det fortsatt er feil på signalene kan du ringe Canal Digital på tlf. **06090.** Canal Digital er også leverandør av Internett-tilkobling via kabelen. Laveste Internett-hastighet er inkludert i husleien. Ønsker du høyere hastighet på bredbåndstilkoblingen kan dette kjøpes fra Canal Digital.

Ekstra kabler til HD-PVR Dekoderne - Tlf. til kunde service: 06090
Skjema over type kabel og lengder som dere skal be om dersom det er behov for det.

Angi Prodnr - Prod.navn - og beskrivelse ved bestilling.

Prodnr.	Prod.navn	Beskrivelse
8066	Antennekabel F-F & IEC-adp	Antennekabel 2,5m F-F (skrukoblinger) inkl. en IEC-adapter for bruk i ordinær antennekontakt.
8076	5m F-F & IEC-adp (Bilde **1**)	Antennekabel **5m** F-F (skrukoblinger) inkl. en IEC-adapter for bruk i ordinær antennekontakt.
8077	10m F-F & IEC-adp (Bilde 1)	Antennekabel **10m** F-F (skrukoblinger) inkl. en IEC-adapter for bruk i ordinær antennekontakt.

Vedlikehold av ytterdører
Dørene er levert ferdig malt og skal rengjøres med lunket vann og såpe minst en gang i året. For å bevare døroverflaten settes døren inn med flytende bilvoks uten slipemiddel i.f.m. rengjøringen.

Opprinnelig type veggbelegg, malingstype og fargekoder.

- Strie på vegger er type glassfiber, fin struktur 601. (Maxbo)
- Listverk/Foringer er malt i farge hvit, fargekode S0502-Y Glans 40.
- I tak er benyttet Harmoni takmaling hvit. (Også kjøpt via Maxbo)
- På vegger er benyttet Harmoni veggmaling Base A, kjøpt på Maxbo. Farge Lys Antikk.

Brannsikkerhet
Alle vet kanskje ikke at i 2010 kom det en ny forskrift som sier at varmtvannsberedere med en effekt på 2000 watt eller mer skal kobles direkte på strømkursen og ikke via stikkontakten. Bakgrunnen for endringen er at stikkontakter øker faren for dårlig kontakt, som igjen fører til varmgang og økt risiko for brann.

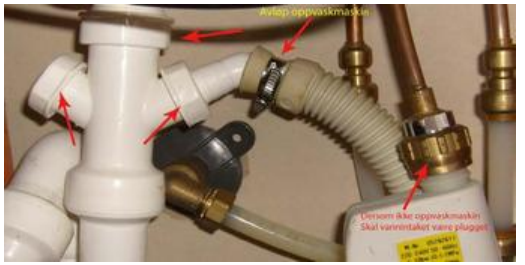


El-tilsynet oppdager ukentlig tilfeller med varmgang på støpsel og stikkontakter til varmtvannsberedere.
Det er ikke nødvendig å bygge om anlegget dersom berederen ble montert med støpsel og stikkontakt før 2010, men støpselet bør tas ut jevnlig og sjekkes for varmgang.
50% av bygningsbranner og branntilløp i Norge har elektrisk årsak
Bildet til venstre viser et støpsel som har vært utsatt for varmgang.

Krav til utførelse og andelseieres forsikringsansvar
Rørleggerarbeidet er et krevende fagfelt, og vannskader er vanskelige og ofte svært kostbare. Benyttes et anerkjent firma, har en også reklamasjonsrett dersom noe går galt. Dersom det oppstår vannskader i egen leilighet, er andelseier i første rekke økonomisk ansvarlig for de skadene som oppstår på egen og andres leilighet, bygninger m.m. Der det er benyttet autoriserte fagfolk vil andelseier i de fleste tilfellene kunne få reparasjon/ egenandel dekket av disse.

Kontroller med jevne mellomrom at punktene som er markert med piler under oppvask kum, i benkeskapet på kjøkkenet er godt tilskrudd.

Vær også oppmerksom på tilkoplingene til vaske-maskin og dusjkabinett på badet.



Det anbefales på det sterkeste å tegne en innboforsikring. Borettslagets byggforsikring dekker ikke innbo.

Elektrisk Arbeid
Det skal søkes styret om lov til å føre elektriske kabler gjennom yttervegger. Arbeidet skal utføres av autorisert installatør som vil utstede en samsvarserklæring. Kopi av erklæringen skal sendes styret. Styret trenger denne dokumentasjonen ved EL-kontroller.

Ominnredning
Ved større ombyggingsarbeider innvendig skal en på forhånd kontakte styret for å forsikre seg om at arbeidene ikke griper inn i selve bygningskonstruksjonene. Som eksempel kan nevnes: *riving av vegg. Du **må** forsikre deg om at veggen som skal rives ikke er en bærevegg før du setter i gang med rivingen.* Dersom byggkonstruksjonen blir skadet pga. slikt arbeid, vil det kunne medføre uante økonomiske konsekvenser for deg, når en slik skade må utbedres.

Utleie av Hybel ***(For de som har leilighet med utleiehybel)***
Vær oppmerksom på at det er utleiers ansvar å informere og sørge for at leietaker(re) følger borettslagets gjeldene regler. Styret har ikke ansvar for dette.

Dyrehold
Borettslaget har dessverre opplevd noen uheldige forhold når det gjelder dyrehold. Styret er av den grunn instruert av generalforsamlingen om å være restriktive i forhold til å godkjenne søknader om dyrehold. Styret vil - så langt det er mulig, etterkomme dette. Søknadsskjema for husdyrhold kan fås ved henvendelse tilstyret.

Grilling – Nabohensyn



I den lyse årstid er det koselig å sitte ute og nyte en varm sommerkveld med god mat og drikke. Husk å ta hensyn til naboene både når det gjelder grilling (*røyk fra grillen*) og støy.
Det er <u>kun</u> tillatt med gass eller elektrisk grill på balkonger og verandaer. Kullgriller og engangsgriller kan brukes dersom de blir plassert med god avstand i fra bygningene, men <u>bør</u> unngås.

Trivsel ***(Anbefaling)***
Alle setter pris på en hyggelig omgangsform, så hils på naboen når dere møtes, og slå av en prat når det passer. Hvis man er på hils med naboene, blir borettslaget et mye triveligere sted å være. Synes du at naboen bråker, eller har andre innvendinger, så ta det opp på en hyggelig måte. Får du en slik henvendelse, så hør på hva naboen sier og innrett deg deretter. Slik kan vi alle være med på å forebygge konflikter i et tett bomiljø.

Styret i SANDEVEIEN BL – 13. juli 2012

Oppdatert 13. mai 2013

Canal Digital

Gratulerer med digital-tv og bredbånd fra Canal Digital

I leiligheten er det klargjort for digital-tv og bredbånd fra Canal Digital Kabel TV. Det står en digital dekoder, inkludert smartkort, og et bredbåndsmodem i leiligheten. Både modem og dekoder tilhører leiligheten/Canal Digital og ikke den enkelte beboer. Utstyret skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg.

Før du gjenåpner eller tar digital-tv- og bredbåndstjenestene i bruk ber vi deg gjøre følgende:

1. Ring vårt kundesenter, telefon 06090.
2. Her blir du bedt om å oppgi: Leilighetsnummer, kortnummer (står på programkortet i dekoderen) eller nummeret på Internett-modemet.
3. Gjenåpning/tilgang til tjenestene til tjenestene blir gitt mens du snakker med vår kundekonsulent.
4. Du vil også få tilsendt et registreringsskjema per post/e-post som du aksepterer. Her finner du også en oversikt over to ekstra valgfrie favorittkanaler som du kan velge ut fra eget ønske.

På baksiden av dette arket kan du lese mer om underholdningstilbudet du får tilgang til gjennom KOMPLETT-avtalen med Canal Digital.

God fornøyelse!
Hilsen Canal Digital Kabel TV

Kontaktinformasjon

På www.canaldigital.no/kabel-tv vil du til enhver tid finne de siste produktnyhetene og annen oppdatert informasjon rundt vårt tv- og bredbåndstilbud. Her kan du også lese om dine rabattfordeler ved bestilling av raskere bredbåndshastighet, bredbåndstelefoni og flere dekodere. Ved å registrere deg på «MinSide» kan du enkelt administrere ditt abonnement, se din faktura og endre kontaktopplysninger.

Ring vårt kundesenter på 06090 hvis du ønsker å snakke med en kundebehandler.















Canal Digital

Canal Digital gir deg det komplette tv- og bredbåndshjemmet – i dag og for fremtiden

Digital-tv og HDTV

Med over 50 kanaler i den digitale Grunnpakken er dere sikret tv-programmer for enhver smak. Flere av disse sender i HD-kvalitet. I tillegg kan du velge deg to favorittkanaler. Du kan også velge blant flere kanaler og progampakker i vårt øvrige programtilbud.

WiMP

Musikk-tjenesten WiMP er inkludert og gir deg fri tilgang til millioner av låter på din pc/mac – uten ekstra kostnad. WiMP inneholder hundretusener av album fra hele musikkhistorien – nytt og gammelt, helt uten reklame. Her finner du det du trenger til alle anledninger.

Filmleietjenesten GO gir deg tilgang til filmleie på tv og web

Med vår filmleietjeneste kan du se filmer akkurat når det måtte passe deg. Her kan du velge blant over 2000 filmtitler, fra de aller nyeste til toppfilmer fra de siste årene.

Full valgfrihet

Med Canal Digital velger du selv hvilke tv-er du ønsker å se digital-tv eller HDTV på. Du kan fremdeles se de analoge kanalene i Grunnpakken uten bruk av dekoder. Du kan velge om du ønsker en digital dekoder som gir deg filmleie og mulighet for opptak, spole og pause i tv-sendinger, eller du kan velge å se digital-tv gjennom kun en kortleser i tv-en (IDTV). Gjennom KOMPLETT-avtalen kan hver enkelt boenhet som ønsker det velge seg en kortleser for IDTV uten ekstra kostnad. Vi leverer alle mulighetene til deg som har flere tv-er i huset.

Bredbåndstjenester

Med KOMPLETT får alle beboere en bredbåndstjeneste der hastigheten er bestemt ut fra hvilken avtale som er inngått med styret. Ved behov for raskere bredbåndshastighet kan hver enkelt oppgradere hastigheten individuelt på canaldigital.no/kabel-tv.

Ønsker du bredbåndstelefoni tilbyr vi også dette til en fast lav månedspris.

Kundeservice – vi tar dine spørsmål på alvor

Åpningstidene for kundeservice er hverdager 08.00–23.00, lørdag 09.00–20.00 og feilmeldingstjeneste 20.00–22.00. På søndag er det feilmeldingstjeneste 10.00–22.00. Du kan også Chatte direkte med kundebehandler på canaldigital.no.

På canaldigital.no finner du også utdypende informasjon om tv-kanaler, produktnyheter og tekniske veiledninger. Her vil vår digitale assistent Even kunne veilede deg.



Programpakken viser tilbudet som er gjeldende januar 2012, vi tar forbehold om endringer i programtilbudet.



HUSORDENSREGLER
for
SANDEVEIEN BORETTSLAG

(sist redigert 11.6.2012)

---

1. Formål
Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i bo området. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse regler blir fulgt.

Overtredelser av husordensreglene vil i verste fall, - kunne medføre begjæring om fravikelse.

Borettshaveren har også ansvaret for at eventuelle fremleietakere og besøkende blir gjort kjent med og følger reglene. Se vedtektene pkt. 4-2.

2. Styret
For å ivareta borettslagets interesser og påse at fastsatte regler etterleves, velges et styre av og blant borettslagets medlemmer.

Styret skal bestå av (ref. lagets vedtekter)
Formann, to styremedlemmer og i tillegg velges to varamedlemmer. Styret velges for to år av gangen. Varamedlemmer for ett år av gangen. Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av april hvert år Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes iht. bestemmelsene i borettslagsloven og vedtektene, eller når styret finner det påkrevd. Varamedlemmer kan innkalles til styremøtene.

3. Henvendelse til styret
All henvendelse til styret i ifm. forslag, klager og lignende skal skje skriftlig - og legges i styrets postkasse.

4. Vedlikehold
Den enkelte borettshaver er ansvarlig for vanlig vedlikehold av huset innvendig. Styret bestemmer når utvendig vedlikehold av husene skal utføres. Større feil ved det tekniske anlegget skal rapporteres til styret skriftlig.

5. Renovasjon

5.1 Renovasjon utføres av den kommunen bestemmer, og de regler som gjelder fra denne må følges. Borettshaveren er ansvarlig for å holde det rent og ryddig rundt avfallshusene.

5.2 All søppel skal kildesorteres. Restavfall/matavfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6. Inngangspartiet
Borettshaver skal holde eget inngangsparti og tilliggende adkomstveier ryddig og i orden. Herunder også snømåking av inngangspartiet. Søppel skal ikke settes ut ved inngangsdører til oppbevaring.

7. Verandaer/Balkonger

7.1 Hold verandaer/balkonger ryddige, ikke bruk disse til lagringsplass som kan virke skjemmende for borettslaget. Søppel skal ikke settes ut til oppbevaring. Skilter, levegger, utbygging av veranda i 1.etg o.l. må ikke monteres/bygges uten først å søke styret om lov.

7.2 **Markiser og annen fastmontert solskjerming skal det søkes styret om lov til å montere. Markiser montert i inngangspartiet er ikke tillatt.** *Ved montering av markiser skal bygningene individuelt ha samme type markise når det gjelder farge, mønster og form. Utvendige persienner skal være med fargen Brunt og/eller samme type farge som er på bygningenes sinusplater (De bølgete metallplatene)*

7.3 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene i 2 etg. Som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av den grunn og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

7.4 Det er tillatt å grille på veranda/balkong med gass eller elektrisk grill. **Skal det benyttes kullgrill, må denne plasseres i trygg avstand fra huset**.

7.5 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved grilling, -rengjøring av verandaer og balkonger.

8. Fellesarealene

8.1 Fellesarealet skal ikke brukes til tørking av tøy. Til tørking av tøy kan brukes egen veranda eller den del av gårdsplass som naturlig tilhører den enkeltes leilighet - dersom det ikke er til ulempe for nærmeste nabo(er).

8.2 Vask og reparasjoner som medfører søl fra olje, bensin eller avfettingsveske er ikke tillatt på borettslagets fellesarealer.

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet må godkjennes av styret.

8.4 Beboerne eller deres besøkende skal ikke kaste avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Beboerne oppfordres til å plukke opp slikt som er henslengt og ellers medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. **Fellesarealet skal behandles aktsomt.**

8.5 Det skal ikke kastes ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

8.6 Kjøring med motorkjøretøy på plener og beplantet område er ikke tillatt.

Unntak:
Gjelder motorisert verktøy til vedlikehold og utbedring av fellesområdet.

9. Privat sone

9.1 Privat sone er for 1.etg. definert til leilighetens lengde og 4 m ut i fra vegg/eller til veiskulder*(der avstand fra vegg til vei er mindre eller lik 4 m)* på stuesiden av bygningen.

9.2 Privat sone på forsiden av bygningen er inngangsparti fra ytre vegg og inn til utgangsdør.

10. Ro og orden
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og klokken 06.00. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha et festlig lag. Vær påpasselig med at ytterdører ikke smelles igjen da dette forplanter seg videre i bygget. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på. Musikkøving er tillatt frem til kl. 22.00. På søn- og helligdager må øving ikke sjenere naboene. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og naboene i huset for øving.

Tomgangskjøring, rusing, og annen støy fra motorkjøretøy som er til sjenanse for beboerne, er ikke tillatt inne på borettslagets område i tidsrommet mellom kl 22.00 og 08.00 - likeledes gjelder høylytte samtaler/diskusjoner, det skal også ferdes i trapper på en slik måte at det ikke forstyrrer øvrige naboer innenfor samme tidsrom. *(lyden i fra ferdsel i trappene forplanter seg inn i leilighetene i 1.etg.)*

11. Husdyr (Skal søkes om)
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr eller flytte inn **i** borettslaget med husdyr - før etter at styret har behandlet søknad. Inne på borettslagets område er det båndtvang hele året og det gjøres **ingen** unntak.

Hunden skal føres i fast bånd og holdes nær inntil eier/fører under lufting. Borettshaver er ansvarlig for at dette også blir etterfulgt av sine besøkende.

12. Lufting
Friskluftventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inne i boligen. Kort, men hyppig lufting er best. Boligen må holdes såpass varm at vannrør og lignende ikke fryser.

13. VVS

13.1 I klosettet må det kun kastes toalettpapir. Sanitetsbind, bleier o.l. må ikke kastes i klosettet. Vannuttaket til oppvaskmaskin skal påmonteres blindplugg dersom oppvaskmaskin skal fjernes. Er oppvaskmaskin ikke installert og blindplugg mangler, kontakt styret umiddelbart.

13.1 Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje. *(Leilighetens stoppekraner er plassert bak takluke på badet.)*

14. Dugnad
Styret har rett til å innkalle borettshaverne til dugnad på fellesanleggene. Styret organiserer arbeidet.

15. Redskap
Borettslaget har noe redskap som kan lånes. Etter bruk skal det rengjøres og settes tilbake på sin opprinnelige plass.

16. Motorkjøretøy
Ferdsel med motorkjøretøy inn og ut av borettslaget er kun tillatt for beboerne.

Unntak:
Ferdsel med motorkjøretøy inn i bo-området tillates bare for av og pålessing av varer og tyngre gjenstander, transport av gamle, syke eller andre som har vansker med å bevege seg.

Pizza o.l. - tilkjørt og brakt til døra, regnes i denne sammenheng ikke som varer, unntak gjelder kun for de som er syke eller andre som har vansker med å bevege seg.

Motorkjøretøyet skal kjøres i gangfart og snarest mulig returneres til fast oppstillingsplass eller carport.

17. Parkering
Parkering inne i bo området er ikke tillatt. Parkering av borettshaver/beboers bil skal skje i carport eller tildelt fast oppstillingsplass. **Gjester** henvises til gjesteparkeringen som ligger til høyre i borettslagets innkjørsel.

Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

18. Carporter

18.1 Carport kan kun benyttes av borettshaver eller dens fremleietaker. Eventuell fremleie av carport kan kun skje til borettshaver i borettslaget eller dens fremleietaker. Permanent bytte av carport skal gjøres i samråd med styret.

18.2 Borettshaver plikter å holde sin carport ryddig og fri for søppel og annet rask, også å feie og fjerne sand, grus og løv. Koster til dette formålet er utplassert i carportene.

Borre, 11. juni 2012

Knut Borchgrevink
Styreleder

Monica Christensen
Nestleder

Anders Pettersen-Dahl
Styremedlem

Siw Hansen
Varamedlem

Kåre Haugen
Varamedlem

Sorteringsguide

Bioavfall

Bioavfall er alt som kan bli til jord:
- matavfall (frukt, grønnsaker, kjøtt, fisk, ost, yoghurt, bakervarer, matolje, sauser, supper, desserter, eggeskall)
- kaffefiltre og -grut
- teposer
- tørkepapir/servietter
- blomster, løv og mindre mengder hageavfall
- hår

Ikke kast:
- aske
- bleier
- hundeposer (kastes i restavfallet)
- stein og grus
- store mengder hageavfall (leveres gjenvinningsstasjon)

Slik gjør du:
Avfallet legges i bioposen du har fått utdelt. Knytes igjen og legges i beholder med brunt lokk eller kildesorteringsskap.

Trenger du fler bioposer?

Styret bestiller ved behov

Glass-og metallemballasje

Glass og metall som det har vært mat, drikke eller andre husholdningsvarer i:
- glass (syltetøy, sauser, barnemat)
- flasker (saft, vin)
- hermetikkbokser
- aluminiumsfolie
- folieformer, fra f.eks. fiskegrateng
- lokk og korker
- tomme telys
- tuber (majones, kaviar)
- spraybokser (matfett, krem, hårspray)

Ikke kast:
- vinglass, krystall
- ildfaste former
Kastes i restavfallet. Det har ikke samme smeltegrad som glassemballasjen og forurenser glassråstoffet.
- vindusruter (leveres gjenvinningsstasjon)

Slik gjør du:
Legg emballasjen i oransje boks i kjøkkenskapet eller i avfallsdunken med oransje lokk. For å unngå lukt kan du skylle emballasjen først, men dette er ikke påkrevet. Sett den oransje boksen ut ved siden av de andre utebeholderne på hentedagen din.

Plastemballasje

Plastemballasje er all plast som det har vært mat, drikke eller andre husholdningsvarer i:
- plastfolie, strekkfolie
- plastposer (bæreposer, småposer)
- plastflasker (sjampo, saft)
- plastkanner
- plastbegre (yoghurt, rømme)
- plastpotter og plantebrett
- aluminiumsfarget plast (potetgullposer, kaffeposer, påleggsinnpakning o.l.)
- isopor

Ikke kast:
- plastleker, kulepenner
- støvler, sko, bøtter
- kjøkkenredskaper (kastes i restavfallet)
- hagemøbler, hageslanger (leveres gjenvinningsstasjon)
- flasker og kanner som har inneholdt ekstremt brannfarlig eller giftig avfall (leveres miljøstasjon for farlig avfall)

Slik gjør du:
Skyll bort de verste matrestene med kaldt vann og la tørke. Er det krevende å få ren emballasjen, kast den i restavfallet. Legg plasten i plastsekken.

Trenger du flere sekker?

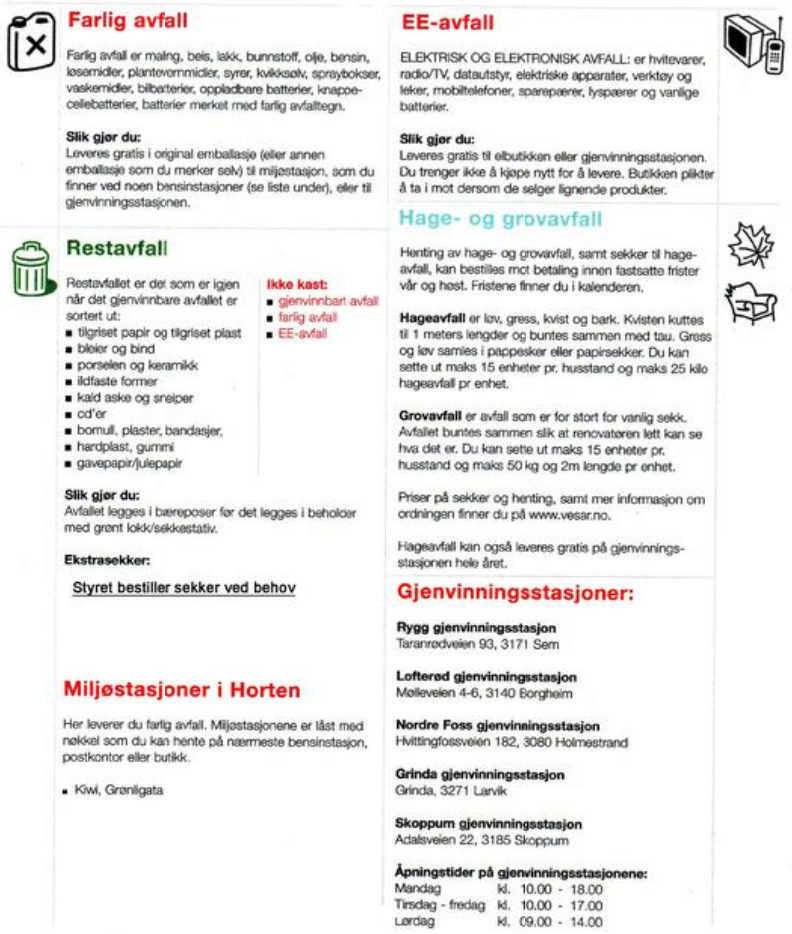
Styret bestiller ved behov

Papp og papir

- aviser og ukeblader
- brosjyrer/reklame
- papirposer, f.eks. fra brød og mel
- papirsekker
- pappesker
- kartongesker f.eks. pizza, frysevarer, eggekartong, vinkartong
- doruller/tørkeruller
- telefonkataloger
- konvolutter
- pocketbøker
- kartonger for melk, fløte, juice, puddinger, sauser, vaskemidler

Ikke kast:
- innbundne bøker (leveres gjenvinningsstasjon eller brukt-butikk/loppemarked. Ødelagte bøker kastes i restavfall)
- tørkepapir (kastes i bioavfall)
- tilgriset papir (kastes i restavfall)
- gavepapir/julepapir (kastes i restavfall)

Slik gjør du:
Legges i beholder med blått lokk/kildesorteringsskap. Kartonger skylles og tørkes. Du trenger ikke å fjerne korkene fra kartongene. Har du for mye papir, kan du bestille en større beholder gratis hos Vesar.



Farlig avfall

Farlig avfall er maling, beis, lakk, bunnstoff, olje, bensin, løsemidler, plantevernmidler, syrer, kvikksølv, spraybokser, vaskemidler, bilbatterier, oppladbare batterier, knappecellebatterier, batterier merket med farlig avfalltegn.

Slik gjør du:
Leveres gratis i original emballasje (eller annen emballasje som du merker selv) til miljøstasjon, som du finner ved noen bensinstasjoner (se liste under), eller til gjenvinningsstasjonen.

Restavfall

Restavfallet er det som er igjen når det gjenvinnbare avfallet er sortert ut:

- tilgriset papir og tilgriset plast
- bleier og bind
- porselen og keramikk
- ildfaste former
- kald aske og sneiper
- cd'er
- bomull, plaster, bandasjer,
- hardplast, gummi
- gavepapir/julepapir

Ikke kast:

- gjenvinnbart avfall
- farlig avfall
- EE-avfall

Slik gjør du:
Avfallet legges i bæreposer før det legges i beholder med grønt lokk/sekkestativ.

Ekstrasekker:

Styret bestiller sekker ved behov

Miljøstasjoner i Horten

Her leverer du farlig avfall. Miljøstasjonene er låst med nøkkel som du kan hente på nærmeste bensinstasjon, postkontor eller butikk.

- Kiwi, Grønligata

EE-avfall

ELEKTRISK OG ELEKTRONISK AVFALL: er hvitevarer, radio/TV, datautstyr, elektriske apparater, verktøy og leker, mobiltelefoner, sparepærer, lyspærer og vanlige batterier.

Slik gjør du:
Leveres gratis til elbutikken eller gjenvinningsstasjonen. Du trenger ikke å kjøpe nytt for å levere. Butikken plikter å ta i mot dersom de selger lignende produkter.

Hage- og grovavfall

Henting av hage- og grovavfall, samt sekker til hageavfall, kan bestilles mot betaling innen fastsatte frister vår og høst. Fristene finner du i kalenderen.

Hageavfall er løv, gress, kvist og bark. Kvisten kuttes til 1 meters lengder og buntes sammen med tau. Gress og løv samles i pappesker eller papirsekker. Du kan sette ut maks 15 enheter pr. husstand og maks 25 kilo hageavfall pr enhet.

Grovavfall er avfall som er for stort for vanlig sekk. Avfallet buntes sammen slik at renovatøren lett kan se hva det er. Du kan sette ut maks 15 enheter pr. husstand og maks 50 kg og 2m lengde pr enhet.

Priser på sekker og henting, samt mer informasjon om ordningen finner du på www.vesar.no.

Hageavfall kan også leveres gratis på gjenvinningsstasjonen hele året.

Gjenvinningsstasjoner:

Rygg gjenvinningsstasjon
Tarannrødveien 93, 3171 Sem

Lofterød gjenvinningsstasjon
Mølleveien 4-6, 3140 Borgheim

Nordre Foss gjenvinningsstasjon
Hvittingfossveien 182, 3080 Holmestrand

Grinda gjenvinningsstasjon
Grinda, 3271 Larvik

Skoppum gjenvinningsstasjon
Adalsveien 22, 3185 Skoppum

Åpningstider på gjenvinningsstasjonene:

Mandag	kl. 10.00 - 18.00
Tirsdag - fredag	kl. 10.00 - 17.00
Lørdag	kl. 09.00 - 14.00

Verdt å vite

Ny Plan og Bygningslov 2010 – noen hovedpunkter

Den nye Plan og Bygningsloven trådte i kraft 01.07.2010 og innebærer en del viktige endringer som får følger for boligselskap som skal gjennomføre prosjekter, men også for den enkelte eier.

Noen hovedpunkter er større krav til energieffektivitet, brannsikkerhet, og krav til universell utforming, samt at langt flere arbeider er søknadspliktige.

En viktig endring for eksisterende bygninger er at "melding av arbeider" utgår. Det vil si at de enkle arbeidene som tidligere kom inn under dette, nå er søknadspliktig!

Søknadsplikt stiller krav til godkjente firmaer i søke-, prosjektering, utførelse og kontroll-fase, og det er dermed kun godkjente firmaer som kan søke.

I 2011 kommer også krav om uavhengig kontroll i søknadspliktige tiltak. Det vil si at et annet firma enn det som utfører arbeidene, må godkjenne utførelsen av viktige punkter. Dette firmaet må ha sentral godkjenning.

Eksempler på arbeider som nå krever full søknad og dermed uavhengig kontroll er bl.a.:

- Endring og reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Arbeider hvor det er krav til avfallsplan
- Alle arbeider som har med membran ute og inne (bad, terrasser osv.)
- De fleste tiltak som berører mer enn en boenhet

De fleste boligselskap engasjerer i dag konsulenter og godkjente firmaer ved arbeider som skal utføres, og da vil avklaring om søknadsplikt bli ivaretatt. Det er styrets ansvar å sørge for at alle arbeider utføres i tråd med gjeldende lover og forskrifter, herunder søknadsplikt.

Ved arbeider av enhver art må derfor den enkelte, og/eller styret stille spørsmål om arbeidene er søknadspliktige, og evt. påse at søknad blir innsendt.

Andre aktuelle lover/forskrifter i et prosjekt, i tillegg til Plan og bygningsloven, kan være borettslagloven, SHA(byggherreforskriften), internkontrollforskriften, forskrift om brann- og eksplosjonsvern og den nye, forskrift om energimerking. Alle bygg med tekniske anlegg skal energimerkes før 01.01.2012.

For den enkelte eier er nok den største endringen bestemmelsen om at alle arbeider som berører membran er søknadspliktige. Dette er en vesentlig skjerping i forhold til tidligere.

I praksis betyr det at alle arbeider på bad etter 01.07.2010 krever full søknad til kommunen, og dermed at det engasjeres godkjente firmaer allerede i planleggingsfasen.

Tidligere har det kun vært et slikt krav når man bryter branncellen ved for eksempel montering av nytt sluk, eller arbeider som berører bærende konstruksjoner.

Ved felles rør og våtromsrehabilitering blir søknadsplikt og kvalitetsoppfølging ivaretatt.

*

Innvendig vedlikehold
I alle boligselskap er den enkelte eier selv ansvarlig for å vedlikeholde boligen sin. I håndboken "Vedlikehold og ansvarsforhold" beskrives både hva ansvaret omfatter, hva man skal se etter og hvordan man skal gjøre vedlikeholdet. Dette er nyttig lesning og burde være obligatorisk for alle både i boligselskap og i eneboliger.

Verdt å vite

BRANN SIKKERHET
Siden 2000 har det vært 1500 branntilløp i boligbyggelags boliger. Noen har utviklet seg til branner med svært dramatiske følger.

Borettslaget har ansvar for:
At det anskaffes og utplasseres brannslukkingsutstyr i leilighetene. At trykkladde pulverslukkere kontrolleres hvert femte år, hvert andre år for andre typer slukkere.

At brannslukkingsapparatene gjennomgår service eller skiftes hvert tiende år.

Hva er mitt ansvarsområde?
Den enkelte beboer har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll:

For husbrannslange:
- At det er tilfredsstillende vanntrykk
- At slangen ikke lekker
- At slangen er koplet en fast kran som er lett å åpne

For pulverapparat:
- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg
- Se til at sikringssplinten er på plass
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet

Dersom det er feil ved brannvarsler eller slukkingsutstyr, må du melde fra til styret i borettslaget.

Brann i fett/smultgryte – Hva gjør jeg?
- Legg lokk over gryten, skru av platen og la gryten stå på platen.
- Slokk eventuelt utenfor gryten med pulverapparat, eller brannteppe.

Dårlig rengjort kjøkkenventilator kan føre til brann. - Hva skal jeg gjøre?
- La viften gå og slukk med pulverapparat mot vifteavsug dersom det oppstår brann

Noen av de vanligste brannårsaker er bruk av stearinlys og borddekorasjoner, røyking på sengen, og brann i fm. matlaging. Kjøkkenet er det stedet det oftest forekommer branntilløp.

Hva er mitt ansvarsområde?
Andelseier plikter å holde forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten inkludert boder og tilhørende ytre rom. Forsømmes vedlikeholdsplikten vil borettslaget kunne gi pålegg.

Borettsloven sier, § 5 12
Andelseieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand.
Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendig flater i leiligheten.

Når det gjelder vedlikeholdet av overflater, omfattes også om nødvendig reparasjon eller utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Unntak:
Utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger, som er bygd inn i bærende konstruksjoner, er borettslagets ansvar.

Bekjempelse av skadedyr og treskadeinsekter er inkludert i Totalforsikringen

If, Norske Boligbyggelag og Anticimex har i samarbeid utviklet en ny forsikringstjeneste for boligselskap som er forsikret med Totalforsikring for boligselskap.

FØLGENDE ER INKLUDERT I FORSIKRINGEN:
- Skadedyrene som vises på baksiden av arket bekjempes av Anticimex.
- Er bærende bygningselementer skadet av treødeleggende insekter som er avbildet, dekker Anticimex i tillegg utbedring av denne delen av bygningsskaden.

Eventuell skadedyravtale med andre firmaer vil kunne sies opp. Videre gir Anticimex 50 % rabatt på en skadedyrforebyggende avtale.
Kontakt Anticimex via www.anticimex.no

HOVEDINNHOLDET I PRODUKTET ER:

Anticimex besørger
- bekjempelse av skadedyr/treskadeinsekter på fagmessig og miljømessig riktig måte. Ingen egenandel.
- utbedring av bygningsskade forårsaket av treskadeinsekter. Egenandel 6 000 kroner
- inspeksjon av bygning der dette er nødvendig og ønskelig.

Erstatningen er pr. skadetilefelle:
- inntil 1 million kroner for bekjempelse av skadedyr og
- inntil 2 millioner kroner for bekjempelse av treskadeinsekter inkl. eventuell bygningsskade forårsaket av slike insekter.

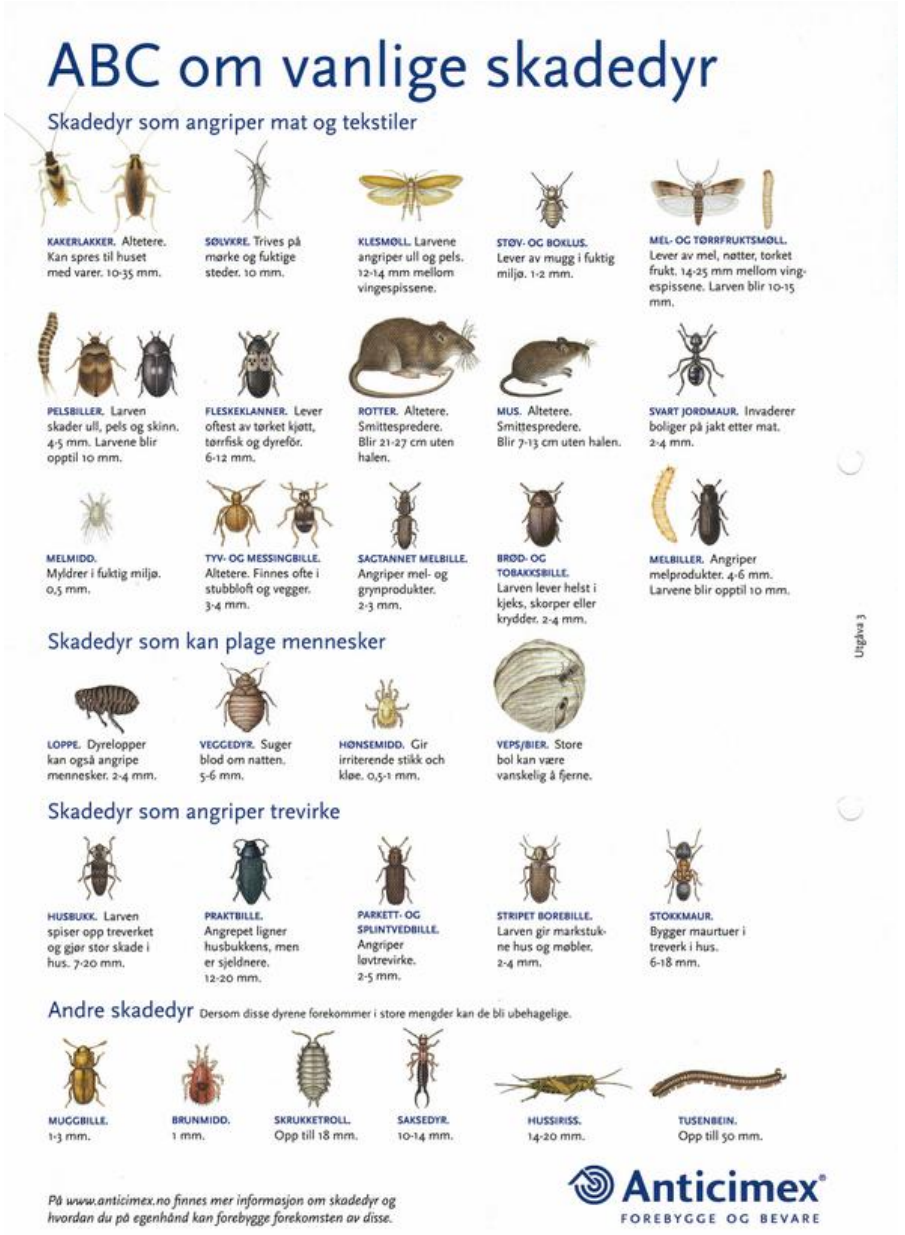
Følgende er ikke dekket
- Fjerning av døde dyr.
- Kostnader til påvisning av angrep.
- Bygningsskade av estetisk karakter.
- Bygningsskade på råteskadet trevirke.

Boligselskapets plikter
- Anticimex må få tilgang til bygningen for inspeksjon/skadedyrbekjempelse.
- Boligselskapet/beboer må påvise den bygningsmessige skaden.
- Boligselskapet/beboer skal følge Anticimex sine instrukser.
- Boligselskapet/beboer skal melde skadedyrangrep uten ugrunnet opphold.
- Ved angrep av treskadeinsekter skal boligselskapet/beboer ha skriftlig samtykke fra Anticimex før tiltak iverksettes.

Rutiner
Melding om skadedyr meddeles Anticimex direkte av beboer eller styret. Telefon 815 48 250. Oppgi boligselskapets navn og adresse. Anticimex sin telefon er bemannet alle hverdager mellom kl. 08.00 til 16.00. Melding om treskadeinsekter meldes Anticimex skriftlig av styret i boligselskapet. Skademelding settes opp i samarbeid med Anticimex.

Fullstendige vilkår kan fås fra If, Norske Boligbyggelag og Anticimex.

Norske Boligbyggelag
Anticimex
if...



PARKETT

Norges Byggforskningsinstitutt's Byggdetaljblad 541.505:

Største sammenlimte flater uten bevegelsesfuger

Et parkettgolv, også lamellparkett, vil svelle og krympe etter som hvordan inneklimaet varierer i løpet av året.
Parkett av lamellbord kan vanligvis legges uten oppdeling i enkle **rektangulære rom inntil 250 m^2 golvflate. Ved mer kompliserte flater, for eksempel hvis parketten legges sammenhengende forbi døråpninger eller andre innsnevringer, anbefales det å legge parketten i flere uavhengige felter med bevegelsesfuger imellom.**
Fugene kan skjules av dørterskler eller spesielle overgangslister i samme tresort som parketten.
Lamellruter anbefales ikke lagt i større sammenhengende flater enn 75 m^2

Pkt 15: Golvvarme

Hvis man ønsker elektrisk golvvarme, bør man først undersøke om parkettleverandøren anbefaler dette for den aktuelle parkettypen.
Det kan brukes golvvarme under lamellparkett som legges flytende eller limt til underlaget, forutsatt at golvvarmen er utformet slik at den gir en jevnest mulig varme over hele golvet. Det ferdige golvet må ikke kunne få høyere overflatetemperatur enn 27 °C. Lavtemperert, vannbåret golvvarme gir best sikkerhet mot for høy temperatur. Ved elektrisk golvvarme må det være montert en temperaturføler under parketten, som kobler ut varmen ved 27 °C. Selvbegrensende varmefolier er et egnet system for elektrisk varme i parkettgolv.
Golvvarmen bør stå på for uttørking av undergolvet to til fire uker før legging, men stenges av ett til to døgn før legging. Etter at parketten er ferdig lagt, settes varmen på og økes langsomt (i løpet av tre til fire døgn) til normal temperatur. Ved elektrisk golvvarme frarådes større effekt enn 40 W/m^2.

Det er viktig å unngå plassering av pyntetepper og annen isolerende innredning på golvet, på grunn av fare for oppsprekking. I fyringssesongen er det ofte svært tørt inne. Golvvarme tørker parketten ytterligere.

Kledningen

Marnar Bruk AS	FDV-dokumentasjon: Royal-impregnert trelast	HMS-dokumentasjon: Dok. nr.: IK 1 / IK 2 Dato: 04.07.1994 Revisjon: September 2003

Produktinformasjon:

Furu som er trykkimpregnert med et kobberbasert impregneringsmiddel (ACQ 1900), og deretter kokt i olje under vakum. Dette gir en tørr trelast som er innoljet på alle sider. Oljen kan tilsettes fargepigment, som kokes inn sammen med oljen, og gir en pigmentering på alle sider.
Impregneringsklasse: AB.
Pigmentfager: RR.20 rød, RB.10 brun, RY.20 oker, RO.0 olje uten pigment. Dette er transparent farge. Kosmetiske variasjoner/fargenyanser kan forekomme, da kjerneved, yteved og kvister kan ha forskjellig pigmentopptak.

Bruksområder og montering:

Royalimpregnert trelast brukes der det stilles krav til holdbarhet og vedlikehold; eks. :
Utvendig kledning * Tretak * Terrassebord * Villmarkskledning * Støyskjermer Lekeapparater * Hagemøbler etc.
Montering: Følg NBIs byggedetaljblad for de enkelte produkter. Kappflater smøres med Royalolje eller tilsvarende.

Bruks- /vedlikeholdsanvisning:

Royalimpregnert trelast uten pigment vil over tid få en værgrå tone. De pigmenterte overflatene vil over tid bli påvirket av UV-stråler, som medfører bleking. Rødt pigment er spesielt utsatt. Oljen og trykkimpregneringen forblir i treet. Det kan forekomme misfarging på grunn av luftforurensning og mugg. Dette kan eventuelt børstes eller vaskes bort (White spirit).
Vedlikehold:
Dersom man vil beholde en værgrå overflate på upigmentert trelast, er det ikke nødvendig med vedlikehold før etter 5 – 15 år (avhengig av klimatiske forhold). Oljen kan da ha blitt slitt/vasket noe ut, slik at det kan bli nødvendig å behandle treverket med Royalolje.
Pigmentert trelast vil blekne over tid, og det vil kanskje bli nødvendig med oppfrisking av fargen, avhengig av klimatiske forhold og visuelle/kosmetiske forhold. Man kan da benytte Royalolje eller vanlig treolje/oljebeis. Ved skifting av farge anbefales oljedekkbeis eller oljemaling. Før etterbehandling starter bør overflaten rengjøres forsvarlig.
Miljø:
Kapp og rester av Royalimpregnert (miljøimpregnert) trevirke kan behandles som vanlig avfall og eventuelt deponeres som vanlig restavfall, dersom det kan dokumenteres eller sannsynliggjøres at det ikke er blandet med CCA- eller kreosotimpregnert tre. Sistnevnte går under betegnelsen FARLIG AVFALL (tidligere SPESIALAVFALL). Ved levering til avfallsplass bør det udersøkes om deklarasjonsskjema er nødvendig.
Royalimpregnert trevirke må ikke brennes uten i godkjent forbrenningsovn.

Marnar Bruk AS. Adr.: Kastellgt. 14, 4514 MANDAL. Org.nr.: 963 005 431
Postadresse: Postboks 105, 4502 MANDAL
Tlf: 38 27 89 90 Faks: 38 26 51 22 E-post: **marnarbruk@marnarbruk.no**
Deres kontaktperson hos Marnar Bruk AS er salgssjef Arve Larsen.

Klientnr. 115/592

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **SANDEVEIEN BORETTSLAG**
stiftet 14.04.2004.

Organisasjonsnummer 987 227 222.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.04.2004.

Sist endret på ordinær generalforsamling: 26.04.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
SANDEVEIEN 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 Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. **Det skal søkes styret om dyrehold. Dyreholdet skal være begrenset til 1 dyr pr. bolig**. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold eller begrensning i antall dyr pr. bolig, 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. Veranda/utegulv, levegger, gjerder og beplantning som det er gitt tillatelse til av styret å bygge/plante, skal vedlikeholdes av andelseier.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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, jmf 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, jmf 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, jmf 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 to andre medlemmer. I tillegg velges til sammen to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jmf 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 30. april.

(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 framtredende 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, jmf 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. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for SANDEVEIEN BORETTSLAG

Ved Styret i Sandeveien Borettslag, Borre 15.11.2023

1. Formål

Husordensregler skal sikre ro, orden og trivsel i bo området. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt.

Overtredelse av husordensreglene vil i verste fall, kunne medføre begjæring om fravikelse.

Borettshaver har også ansvaret for at eventuelle fremleietakere, hybelboere og besøkende blir gjort kjent med og følger reglene.

2. Styret

For å ivareta borettslagets interesser og påse at fastsatte regler følges, velges et styre av og blant borettslagets medlemmer. Styret skal bestå av (ref. lagets vedtekter) Formann/styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges for to år av gangen, varamedlemmer for ett år av gangen. Ordinær generalforsamling skal holdes innen utgangen av april hvert år. Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes iht. bestemmelsene i borettslagsloven og vedtektene, eller når styret finner det påkrevd. Varamedlemmer kan innkalles til styremøtene.

3. Henvendelse til styret

All henvendelse til styret - ifm. forslag, klager og liknende - skal skje skriftlig. Enten via styrets e-post; sandeveienbrl@mittusbl.no , via brev som legges i styrets postkasse (ved postkassene), eller ved at det sendes melding ifra bonabo (https://usbl.bbl.no/minside)
Viktig, det må komme skriftlig inn til styret hvis det er saker som skal tas opp i styret.

Vi prøver også å få mest mulig informasjon ut på bonabo («hjemmesiden» til borettslaget), Dette for at det skal bli lettere for beboere å finne informasjon selv. Der har du også annen informasjon om din bolig, ditt medlemskap, ditt borettslag, utstyr vi låner ut osv.
https://usbl.bbl.no/minside

Innholdsfortegnelse

1. Formål 1

2. Styret 1

3. Henvendelse til styret 1

4. Vedlikehold 4

5. Renovasjon 4

5.1 Renovasjon utføres av 4

5.2 All søppel skal kildesorteres! 4

6 Inngangspartiet 4

6.1 Sommer 4

6.2 Vinter 4

7. Verandaer/Balkonger 5

7.1 Ryddig 5

7.2 Markiser og annen fastmontert solskjerming 5

7.3 Hengende gjenstander i 2.etasje 5

7.4 Grilling 5

7.5 Det skal tas hensyn 5

8. Fellesarealene 5

8.1 Ikke tørke tøy på fellesarealer 5

8.2 Vask og reparasjoner 5

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet 5

8.4 Beboerne-, hybelboere eller deres besøkende 5

8.5 Mating av fugler 6

8.6 Kjøring med motorkjøretøy 6
8.7 Kjøring og parkering på gangvei 6
8.8 Gjesteparkering 6
9. Privat sone 6
9.1 Privat sone for 1. etasje 6
9.2 Privat sone på forsiden 6
10. Ro og orden 6
11. Husdyr 7
12. Lufting 8
13. VVS 7
13.1 I toalettet 7
13.2 Stoppekraner for vann 7
14. Dugnad 8
15. Redskap 7
16. Motorkjøretøy 8
16.1 Ferdsel med motorkjøretøy 8
16.2 Grøntarealer 8
17. Parkering 7
18. Carporter 7
18.1 Hvem kan bruke carport 7
18.2 Ryddig i Carport 8
19. Felles strøm 8

4. Vedlikehold

Den enkelte borettshaver er ansvarlig for vanlig vedlikehold av huset innvendig. Styret bestemmer når utvendig vedlikehold av husene skal gjøres.
Utvendig vedlikehold av eget uteområde, private hekker, planter, levegger o.l. må borettshaver selv sørge for å opprettholde/vedlikeholde fortløpende.
Inngangsparti må etter behov kostes, spyles, fjerne ugress, mose og annet ved behov av den enkelte borettshaver.
Hekk/busk skal klippes minst 1 gang pr. år.

- Hekk/busk skal ikke være mer enn maks 2,00 meter høy
- Hekk/busk skal ikke gå lengere ut enn til asfaltkant

5. Renovasjon

5.1 Renovasjon utføres av

Kommunen bestemmer hvem som utfører renovasjon, og de regler som gjelder fra denne må følges. Borettshaver er ansvarlig for å holde det rent og ryddig etter seg rundt avfalls husene!

5.2 All søppel skal kildesorteres

Matavfall i egne matavfallsposer og i container for matavfall. Ellers er det oppsatt plakater på avfalls husene med detaljert informasjon om hvordan resten av kildesorteringen skal gjøres. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at det ikke blir unødig forsøpling og lukt i containere.

6 Inngangspartiet

6.1 Sommer

Borettshaver skal holde sitt eget inngangsparti og tilliggende adkomstveier ryddig og i orden. Herunder kosting av inngangsparti, ev spyling av inngangsparti, fjerne ugress, mose o.l. Søppel skal ikke settes ut til oppbevaring i inngangspartiet.

6.2 Vinter

Borettshaver er selv ansvarlig for snømåking av inngangspartiet, fra gangvei og inn til utgangsdør. (dette inkludere også ev trapp). For de som deler inngangsparti/trapp så må dere selv bli enige med nabo om hvem som skal måke hvilke dager. En enkel regel er at man måker annen hver gang.
Foran bod er det valgfritt om dere måker eller ikke, men vil anbefale at det gjøres. Ikke legg masse snø på utsiden av vindu ved soverom ut mot boder, i nødstilfeller så kan dette vinduet være eneste rømningsvei for beboer i 1.etasje. Viktig at det ikke blokkeres med snø der.
Det kan ikke legges snø foran andre naboer sin bod som hindrer adgang til boden. Det skal ikke legges snø inntil/oppover husvegg.
Det skal IKKE legges snø på gangvei, gangvei blir da ikke kjørbar, eller mindre kjørbar for ambulanse o.l.

7. Verandaer/Balkonger

7.1 Ryddig

Verandaer/balkonger skal holdes ryddige, ikke bruk dette til lagringsplass da det kan virke skjemmende for borettslaget. Søppel skal ikke settes ut til oppbevaring. Skilter, levegger, hekk, busker, utbygging av veranda i 1. etasje o.l må ikke monteres/bygges/plantes uten å søke styret om lov.

7.2 Markiser og annen fastmontert solskjerming

Det skal det søkes styret om å få lov til å montere markiser og annen fastmontert solskjerming, gjelder også film på glass. Markiser montert i inngangspartiet er ikke tillatt. Ved montering av markiser skal bygningene individuelt ha samme type markiser når det gjelder farge, mønster og form, eller det nærmeste en kan komme. Ved annen farge, må styret på forhånd godkjenne dette. Viktig at det passer inn i omgivelsene ellers. Utvendig persienner skal være fargen brunt og/eller samme type farge som på bygningens sinusplater (de bølgete metallplatene).

7.3 Hengende gjenstander i 2.etasje

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene i 2. etasje som kan falle ned. Blomsterkasser o.l må derfor henges på innsiden av balkongen (også for å forhindre at vann renner ned).

7.4 Grilling

Det er tillatt å grille på veranda og balkong med gass eller elektrisk grill. Skal det brukes kullgrill må denne plasseres i trygg avstand fra huset.

7.5 Det skal tas hensyn

Det skal tas hensyn til naboer ved grilling, rengjøring av veranda og balkonger.

8. Fellesarealene

8.1 Ikke tørke tøy på fellesarealer

Det skal ikke brukes fellesarealer til tørking av tøy. Til tørking av tøy kan en kun bruke egen veranda og balkong, eller den uteplass som tilhører den enkelte leilighet. Men det skal ikke henges noe over gelender, og det skal ikke være til noen ulempe for nærmeste naboer.

8.2 Vask og reparasjoner

Vask og reparasjoner som medfører søl fra olje, bensin eller avfettingsvæske er ikke tillatt på borettslagets fellesområder.

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet

Dette må det søkes om, og det må godkjennes av styret.

8.4 Beboerne-, hybelboere eller deres besøkende

Beboere-, hybelbeboer eller deres besøkende skal ikke kaste avfall eller annet på eiendommens fellesareal. (Dette gjelder også snuspakker og sneiper.) Beboere oppfordres til å plukke opp slikt som er henslengt og ellers medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Fellesarealet skal behandles aktsomt.

8.5 Mating av fugler

Det skal ikke legges/kastes ut mat til fugler o.l. da dette trekker rotter, mus og måker til eiendommen.

8.6 Kjøring med motorkjøretøy

Kjøring/parkering med motorkjøretøy på plener og/eller beplantet område er under ingen omstendighet tillatt. Kostnader for utbedring av skader påført ved slik ferdsel belastes ansvarlig beboere. Det gis følgende unntak: Dette gjelder motoriserte verktøy til vedlikehold og utbedring av fellesområdet som er avtalt med styret.

8.7 Kjøring og parkering på gangvei

Kjøring og parkering på gangvei mellom byggene er ikke tillatt for annet enn av/pålessing. Uaktsom kjøring håndheves etter norsk lov. Vegtrafikkloven gjelder all trafikk med motorkjøretøy, uansett om kjøretøyet brukes på offentlig veg, på privat vei, på offentlig eiendom, på privat eiendom, i terrenget, på lukket bane, eller på annet sperret område.

8.8 Gjesteparkering og parkering utenfor carport

Gjeste-parkering gjelder kun for besøkende i borettslaget. (parkerings område ut mot Sandeveien)
Alle boenheter har egen carport, beboere skal parkere sitt motorkjøretøy i carport.
Andre parkeringsplasser inne på området kan brukes av beboere hvis de er ledige. Biler som står på disse plassene, må være i daglig bruk. (Kun parkeringsplasser i carport som er reservert) Husstander med mer enn 1 bil, må ta særskilte hensyn til kapasiteten som er reservert for besøkende.
Firmabiler skal plasseres i carport eller utenfor borettslagets område. Ikke på Gjesteparkering.
Mislighold av dette vil resultere i konsekvenser, som f.eks. borttauing av bil for eiers regning.

9. Privat sone

9.1 Privat sone for 1. etasje

Privat sone for 1. etasje er definert til leilighetens lengde og 4 meter ut fra vegg/ eller til veiskulder (der avstand fra vegg til vei er mindre eller lik 4 meter) på stuesiden av bygningen.

9.2 Privat sone på forsiden

Privat sone på forsiden av bygningen er inngangsparti fra yttervegg og inn til utgangsdør. (Her gjelder yttervegg fra bod, foran bod og inn til inngangsdør).

10. Ro og orden

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 22.00-06.00. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen som kan medføre støy. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha et festlig lag.
Vær påpasselig med at ytterdører ikke smelles hardt igjen, da dette forplanter seg videre i bygget.
Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på. Musikk øving er tillatt fram til 22.00. På søndager og helligdager må øving ikke sjenere naboene. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og naboene i huset for øving.
Tomgangskjøring, rusing, høy musikk og annen støy fra motorkjøretøy som er til sjenanse for beboerne, er ikke tillatt inne på borettslagets område.
Det samme gjelder høye samtaler/diskusjoner.
Det skal ferdes i trapper på en slik måte at det ikke forstyrrer øvrige naboer. (Spesielt i tidsrommet 22-06.00). Lyden fra ferdsel i trappene forplanter seg inn i leilighetene.

11. Husdyr

Det skal søkes i styret før man anskaffer husdyr. Det er ikke tillatt å anskaffe seg husdyr, eller flytte inn i borettslaget med husdyr før etter at styret har behandlet søknaden og godkjent den. Kun 1 husdyr pr boenhet. (Har ikke tilbakevirkende kraft for de som har anskaffet/flyttet inn med, 2 husdyr før vedtaket 15.11.2023.)
Det skal skrives en kontrakt om husdyrhold før man anskaffer husdyr. Det er båndtvang hele året inne på borettslagets område, det gjøres ingen unntak. Hunden skal føres i fast bånd og holdes nær eier/fører under lufting. Borettshaver er også ansvarlig for at dette blir etterfulgt av sine besøkende. Eier av husdyr er ansvarlig for å plukke opp avføring ifra husdyr

12. VVS

13.1 I toalettet

Det kan kun kastes toalettpapir i toalettet. Sanitetsbind, bleier, o.l må ikke kastes i toalettet. Vannuttaket til oppvaskmaskinen /vaskemaskinen skal det monteres blindplugg dersom vaskemaskinen/oppvaskmaskin fjernes. Er ikke vaskemaskin/oppvaskmaskin installert og blindplugg mangler, kontakt styret umiddelbart!

13.2 Stoppekraner for vann

Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje. (Leilighetens stoppekraner er plassert bak takluke på badet).

13. Redskap

Styret har noe redskap som kan lånes. Etter bruk skal det rengjøres og settes tilbake på sin opprinnelige plass. Det er plassert ut koster i carporter, det er utstyr for å måke snø som henger på vegg bak teknisk bod. Vi har også bl.a høytrykkspyler, tilhenger, grill til utlån.
For å låne utstyr går dere inn på https://usbl.bbl.no/minside/mittboligselskap/booking for å reservere.

14. Parkering

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt, annet enn i carport og anviste parkeringsplasser i Sandeveien borettslag. (Kun av- og pålessing av tyngre varer på ledig anvist parkeringsplass). Gjester henvises til gjesteparkeringen som ligger til høyre i borettslagets innkjørsel.
Kun tillatt å parkere på anviste parkeringsplasser. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko. Se punkt: 8.6 - 8.7 - 8.8 som omhandler ferdsel og bruk av fellesområdet.

15. Carporter

15.1 Hvem kan bruke carport

Carport kan kun benyttes av borettshaver eller dens fremleietaker. Eventuell fremleie av carport skal gjøres i samråd med styret.
Kopi av leiekontrakt skal sendes til styret.

15.2 Ryddig i Carport

Borettshaver plikter å holde sin carport ryddig og fri for søppel og annet rot, feie grus og løv, fjerne ugress o.l. Koster til dette formålet er utplassert i carportene.
KUN motorkjøretøy/bil-tilhenger kan oppbevares i carport.

16. Motorkjøretøy

16.1 Kjøring på gangveier

Ferdsel med motorkjøretøy inn og ut av borettslaget er kun tillatt for beboerne. Unntak: Ferdsel med motorkjøretøy inn i bo-området tillates bare for:

- Av- og pålessing av varer og tyngre gjenstander.
- Transport av gamle og syke, eller andre som har vansker med å bevege seg.

Frakt av pizza o.l tilkjørt og brakt til døren regnes ikke i denne sammenheng som varer. Unntak gjelder kun til den som er syk eller har vanskelig for å bevege seg ut. Gjesteparkering skal ellers brukes til korte stopp i denne sammenheng. Så må beboerne enten få sjåføren til å gå til døren for å få motta det som er fraktet, eller hente det selv nede på gjesteparkeringen.

Motorkjøretøy kjøres i gangfart og snarest mulig returneres til carport.
Uaktsom kjøring håndheves etter norsk lov. Vegtrafikkloven gjelder all trafikk med motorkjøretøy, uansett om kjøretøyet brukes på offentlig veg, på privat vei, på offentlig eiendom, på privat eiendom, i terrenget, på lukket bane, eller på annet sperret område.

16.2 Grøntarealer

Kjøring/parkering med motorkjøretøy på plener og/eller beplantet område er under ingen omstendighet tillatt. Kostnader for utbedring av skader påført ved slik ferdsel belastes ansvarlig beboere. Det gis følgende unntak: Dette gjelder motoriserte verktøy til vedlikehold og utbedring av fellesområdet som er avtalt med styret.

17. Lufting

Frisklufts ventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inne i boligen. Kort, men hyppig lufting er best. Boligen må holdes såpass varm at vannrør og lignende ikke fryser.

18. Dugnad

Styret har rett til å innkalle borettshavere til dugnad på fellesanlegget. Styret organiserer arbeidet.

19. Felles strøm

Styret er ansvarlig for bruk av felles strøm på området. Strømuttak brukes til vedlikehold og arbeid som gjelder felles arealer..

A 115

HORTEN KOMMUNE
PKU

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
31.01.2006	GBNR-12/45/04/2439-72
	/
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24 A- J, 12/45 - BOLIG 3 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 13.12.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.2006.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

9.Des. 2005 10:10 arealkonsult as Nr.3408 S. 1 115

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
05.12.2005	GBNR-12/45/04/2439-61
	/
Deres dato	Deres referanse
04.10.2005	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24 K -R, 12/45 - BOLIG - BYGG 4 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, mottatt 01.12.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.06

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
04.07.05	GBNR-12/45/04/2439-51
	/
Deres dato	Deres referanse
29.06.05	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24 S - Z, 12/45 - BOLIG 5 - FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 29.06.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE
PKU

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
31.01.2006	GBNR-12/45/04/2439-71
	/
Deres dato	Deres referanse
09.01.2006	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 26 A - F, 12/45 - BOLIG 2- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 13.12.2005 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.2006.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
04.07.05	GBNR-12/45/04/2439-52
	/
Deres dato	Deres referanse
29.06.05	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 26 G - M, 12/45 - BOLIG 6 - FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 29.06.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Horten kommune	Apotekergata 12	33 08 50 00	1594.30.31220
Geodata reguleringsplan og byggesak			
Postboks 10	E-Postadresse	Telefaks	Organisasjonsnummer
3191 HORTEN	postmottak@horten.kommune.no	33 08 50 01	964 951 284

A 115

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
04.07.05	GBNR-12/45/04/2439-53
	/
Deres dato	Deres referanse
29.06.05	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 28 A-F, 12/45 - BOLIG 1,BODER- FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 29.06.05 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Horten kommune	Apotekergata 12	33 08 50 00	1594.30.31220
Geodata reguleringsplan og byggesak			
Postboks 10	E-Postadresse	Telefaks	Organisasjonsnummer
3191 HORTEN	postmottak@horten.kommune.no	33 08 50 01	964 951 284

A 115

HORTEN KOMMUNE
PKU

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
31.01.2006	GBNR-12/45/04/2439-70
Deres dato	Deres referanse
13.12.2005	/

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24, 12/45 - CARPORTER -FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 09.01.2006 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Grethe Kvaernstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Horten kommune PKU Postboks 10 3191 HORTEN	Apotekergata 12	330 85 000	1594.30.31220
	E-Postadresse postmottak@horten.kommune.no	**Telefaks** 330 85 001	**Organisasjonsnummer** 964 951 284

115

HORTEN KOMMUNE
10 JAN
SENTRALT ARKIV

Kommunens saksnr | Side 1 av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Boligmr
	12	45			Carporter (46 stk	
	Adresse: Sandevn 24-26				Postnr: 3184	Poststed: Borre

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2006
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket anskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2006

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: PANORAMA AS

Dato: 09.01.06 | Underskrift: AKhdnd

Gjentas med blokkbokstaver: ARILD R INDRESAND

© NBR nr 5167 Juli-2003 www.fagtorget.no



INNKALLING 2025

Sandeveien Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)
- 4.2 TV og internett

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 medlemmer til styret
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder - Vegar Guddingsmo - kr 55 000,00
12 måneder som styreleder

Styremedlem 1 - Siw B. Hansen - kr 22 500,00
12 måneder som styremedlem

Styremedlem 2 - Heidi Norveel - kr 7 500,00
4 måneder som styremedlem

Vara-medlem 1 - Linda Helene Syvertsen - kr 20 000,00
4 månder som varamedlem, 8 måneder som styremedlem

Vara-medlem 2 - Jørgen Andreas Flåtestad - kr 5 000,00
12 måneder som varamedlem

Sum totalt kr 110 000,00

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 110 000,00 - godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 110 000,00 - godkjennes

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-2 (1) vedtas.

4.2 TV og internett

Det har kommen inn en sak ifra en andelshaver der det foreslås at vi forandrer på TV/ internett abonnement vi har her i Sandeveien Borettslag.

Det er flere som ikke ønsker TV-kanaler, som kun ønsker internett.

Det høres ut som en fornuftig vurdering å se på muligheten for å endre TV/internett-abonnementet i Sandeveien Borettslag. Ved å tilby kun internett, kan borettslaget potensielt spare en betydelig sum.

I dag betaler Sandeveien Borettslag kr 563,- per måned per enhet for en internett- og TV-kanalpakke, som totalt utgjør kr 310 776,- per år. Hvis borettslaget i stedet velger å tilby kun internett til kr 299,- per måned per enhet, vil den totale kostnaden bli kr 165 048,- per år. Dette innebærer en årlig besparelse på kr 145 728,-.

For de som fortsatt ønsker TV-kanaler, kan de betale for dette selv, med priser som starter på kr 319,- per måned.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1
Fortsette med dagens løsning der vi fortsatt har TV/internett abonnementet i Sandeveien Borettslag.

Alternativ 2
Gå over til et rent internett abonnementet i Sandeveien Borettslag

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å gå for alternativ 2, rent internett abonnementet.
Borettslaget vil spare penger, og det er begrenset hvor mange som ønsker TV-kanaler.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
o - Styreleder - Vegar Guddingsmo
x - Styremedlem - Siw Berit Hansen
x - Styremedlem - Heidi Norveel (er på valg, da hun trakk seg fra styret høsten '24)
x - Varamedlem - Jørgen Andreas Flåtestad
x - Varamedlem - Linda Helene Syvertsen

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**739 112**	**851 532**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	657 401	662 446
Tilbakeføring av avskrivning	35 133	35 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-698 347	-845 232
Endringer i andre langsiktige poster	-61 428	35 232
B. Årets endring disponible midler	**-67 241**	**-112 420**
C. Disponible midler	**671 871**	**739 112**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	917 471	1 133 923
Kortsiktig gjeld	-245 600	-394 811
C. Disponible midler	**671 871**	**739 112**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 626 571	4 259 366	4 658 152	5 028 950
Sum leieinntekt		**4 626 571**	**4 259 366**	**4 658 152**	**5 028 950**
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	11	61 428	64 768	0	0
Sum annen inntekt		**61 428**	**64 768**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 688 000**	**4 324 134**	**4 658 152**	**5 028 950**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	23 335	52 331	129 202	81 560
Styrehonorar	2	110 000	0	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	35 133	35 133	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		424 001	254 678	280 000	436 000
Kostnad eiendom/lokale	4	142 401	279 376	248 000	127 000
Kommunale avgifter/renovasjon		647 496	777 097	664 620	777 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	18 361	18 150	19 100	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 690	20 241	7 500	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	335 612	326 556	272 000	389 000
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		132 949	126 137	132 950	139 000
Andre honorar	8	18 470	27 462	14 700	15 000
Kontorkostnad		1 273	3 010	3 500	1 390
TV/bredbånd		265 788	159 862	240 000	260 000
Kontingent og gaver		13 800	13 800	13 800	14 000
Forsikring		161 703	152 228	159 105	249 000
Andre kostnader	9	11 060	10 698	9 307	10 000
Sum kostnad		**2 355 465**	**2 262 866**	**2 310 284**	**2 623 950**
Driftsresultat		**2 332 535**	**2 061 268**	**2 347 868**	**2 405 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 410	32 501	0	0
Rentekostnad		1 703 544	1 431 322	1 631 121	1 671 000
Netto finansposter		**1 675 134**	**1 398 821**	**1 631 121**	**1 671 000**
Årsresultat		**657 401**	**662 446**	**716 747**	**734 000**
Overført til/fra annen egenkapital		657 401	662 446	0	0
SUM OVERFØRINGER		**657 401**	**662 446**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sandeveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 200 000	9 200 000
Bygninger	3	46 754 775	46 754 775
Påkostninger	3	53 000	53 000
Andre driftsmidler	3	187 379	222 512
Sum anleggsmidler		**56 195 154**	**56 230 287**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 068	13 033
Forskuddsbetalte kostnader		330 209	435 386
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		578 194	685 505
Sum omløpsmidler		**917 471**	**1 133 923**
SUM EIENDELER		**57 112 624**	**57 364 211**

Balanse 2024 Sandeveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		**4 600**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 780 165	10 122 764
Sum opptjent egenkapital		**10 780 165**	**10 122 764**
Sum egenkapital	10	**10 784 765**	**10 127 364**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	30 388 383	31 086 730
Borettsinnskudd		12 601 213	12 601 213
IN nedbetalt fellesgjeld	11	3 092 663	3 154 092
Sum langsiktig gjeld		**46 082 259**	**46 842 035**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 068	7 939
Leverandørgjeld		224 007	321 846
Skyldig off. myndigheter		121	6 285
Påløpne renter		9 200	13 516
Annen kortsiktig gjeld		3 204	45 225
Sum kortsiktig gjeld		**245 600**	**394 811**
Sum gjeld		**46 327 859**	**47 236 846**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 112 624**	**57 364 211**
Pantstillelser	12	46 082 259	46 842 035

Sted:_____ Dato:_____

Vegar Guddingsmo Styreleder	Heidi Norveel Styremedlem	Siw Berit Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2024 Sandeveien Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 090 512	1 987 992
3614 Leietillegg fjernvarme	259 584	259 584
3618 Leietillegg strøm	39 704	7 607
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 645 100	1 379 430
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	591 672	624 753
Sum	**4 626 571**	**4 259 366**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	6 000	40 950
5150 Påløpne feriepenger	858	4 914
5400 Arbeidsgiveravgift	16 356	5 774
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	121	693
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	0
Sum	**133 335**	**52 331**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,25.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Uteområde	El-bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	163 956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	185 839	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 200 000	46 754 775	53 000	187 379
Årets avskrivninger :	0	0	0	35 133
Anskaffelsesår :	2005	2005	2015	2020
Antatt levetid i år :				10

Borettslaget består av 46 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 12, b.nr 45 i Horten kommune. Eiertomt på 11 115 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561932.

592 Sandeveien Borettslag Org. nr. 987227222

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	86 780
6362 Skadedyrutryddelse	15 668	46 266
6391 Snømåking/strøing/feiing	85 760	118 088
6392 Containerleie/tømming	3 468	17 665
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	37 505	10 577
Sum	**142 401**	**279 376**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	14 761	14 550
6450 Leie parkering	3 600	3 600
Sum	**18 361**	**18 150**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 539	413
6525 IT utstyr	0	1 495
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	300
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 400	17 466
6552 Driftsmateriell	4 551	568
Sum	**7 690**	**20 241**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	197 621
6602 Vedlikehold VVS	20 649	13 342
6603 Vedlikehold elektro	33 500	26 601
6610 Andre vaktmestertjenester	91 466	0
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	9 701	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 088	11 183
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 250	0
6630 Egenandel forsikring	35 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 953	1 732
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	62 005	66 078
Sum	**335 612**	**326 556**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	18 470	23 074
6730 Teknisk honorar	0	4 388
Sum	**18 470**	**27 462**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 963	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 600	3 490
7770 Betalingskostnader	2 059	1 209
7772 Omkostninger inkasso	0	5 540
7773 Omkostninger innkreving	2 470	554
7790 Andre kostnader	0	-47
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Tap ved IN-avregning	-31	-47
Sum	**11 060**	**10 698**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	**4 600**	**0**	**4 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 122 764	657 401	10 780 165
Sum opptjent egenkapital	**10 122 764**	**657 401**	**10 780 165**
Sum egenkapital	**10 127 364**	**657 401**	**10 784 765**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Takfornying	Oppføring
Lånenummer:	**16364810591**	**12125651656**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2013
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000	41 894 897
Lånesaldo 01.01:	1 069 299	30 017 431
Avdrag i perioden:	113 736	584 611
Lånesaldo 31.12:	**955 563**	**29 432 820**
Saldo 5 år frem i tid:	311 506	25 973 248
Andelssaldo 01.01:	0	3 154 092
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	61 428
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 092 663**
Sum pantegjeld for lån:	**955 563**	**32 525 484**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125651656	37	707 076	26 161 812
	1	631 046	631 046
	7	353 538	2 474 766
	1	165 207	165 207
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364810591	22	21 958	483 076
	24	19 687	472 488

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 481 046
Innskuddskapital	12 601 213
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**46 082 259**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**56 007 775**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 12 568 000,-.

Resultat og balanse med noter for Sandeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandeveien Borettslag

Styreleder	Vegar Guddingsmo (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Siw Berit Hansen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Heidi Norveel (sign.)	09.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sandeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: D8L PW-8PIDU-PYEQ0-QCFVP-J1LdP-AHNUK

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: D8L PW-8PIDU-PYEQ0-QCFVP-J1LdP-AHNUK

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-JIL6P-AHWUK

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

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

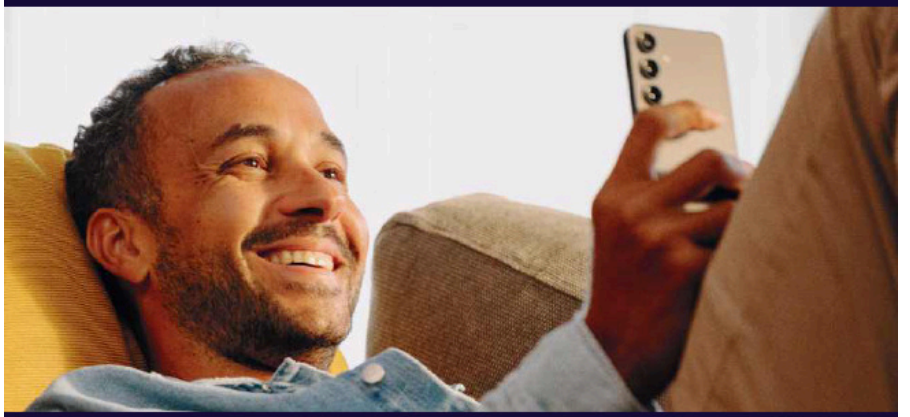
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

Bredbånd Start

– med sikkerhet inkludert

Fellesavtale som gir alle et trygt og stabilt bredbånd med en moderne og sikker WiFi Ruter. Vi garanterer både at du alltid er på nett og at du blir fornøyd med hjemmenettet. Hver enkelt beboer velger hvilken bredbåndshastighet de ønsker og om de vil ha TV- og strømmetjenesten T-We.



Avtalen inkluderer



Bredbånd 150 Mbps

Moderne og sikker WiFi Ruter

WiFi Ruter blir kontinuerlig oppdatert slik at du til enhver tid er beskyttet mot digitale trusler. Beskyttelsen gjelder enheter som er tilkoblet hjemmenettet ditt.

Sikkerhetsfilteret Nettvern+

Vårt sterkeste sikkerhetsfilter som hvert kvartal stopper 500 millioner forsøk på digital kriminalitet og utrygge nettsider.

Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen. Eksperthjelp er alltid inkludert.

Alltid På Nett-garanti

Er bredbåndet nede får du kostnadsfrie datapakker når du har mobilabonnement fra Telenor.

Individuell valgfrihet

Inkludert

Bredbånd
150 Mbps

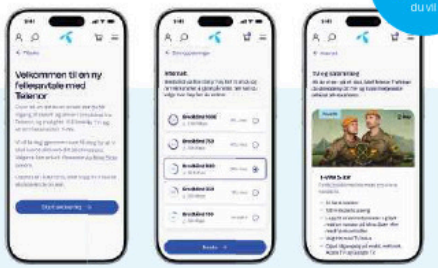
Individuelle tilvalg

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
174 kroner	290 kroner	435 kroner	493 kroner

T-We Start
319 kroner

T-We
493 kroner

Ingen bindingstid
Bytt så ofte du vil



Personlig og sikker aktivering

Hver beboer aktiverer og velger bredbåndsabonnement og kan bestille TV- og strømmetjenester.

Strømme- og TV-tjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Hver enkelt beboer kan selv velge om de ønsker en pakke med TV- og strømmetjenester.



T-We Start

Inkluderer de mest populære norske TV-kanalene til ***319,–/md.****

T-We

Telenors strømme- og TV-univers. Her kan du velge blant de største strømmetjenestene, som Netflix, TV 2 Play, Max og Viaplay, og et hav av TV-kanaler. Sett sammen pakken slik du selv ønsker eller kjøp mer innhold. Pris fra ***493,–/md.****

Nyhet!

Nå kan du velge om du vil ha T-We Boks* eller ikke. Du har alltid T-We app som gir tilgang til all underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i EU/EØS.

* Ved valg av T-We Boks tilkommer leie på 129,–/md.

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

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

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Harald Rød

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Siri Hansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vegar Guddingsmo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter 20 stk + 2 fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: ✓
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: ✓
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2023 ✓

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Det foreslås følgende: ✓
50 000,- til leder
20 000,- til medlemmer
10 000,- til vara

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Felles skifte av Varmtvannsberedere

Varmtvannsberedere som er i leilighetene i dag begynner å bli gamle og det er på tide å bytte disse. Det har vært vannlekkasje i noen leiligheter pga av dette.
Det har kommet sak ifra Gunnar Gjelsten der han foreslår felles skifte av disse.

Det er 2 mulige løsninger på dette.
- Borettslag tar opp lån for å bytte ut alle varmtvannsberedere i de leilighetene som ikke har byttet enda. Hvis borettslag skal ta opp lån så må husleie økes for å dekke kostnadene for det. da må husleie økes for alle andelseiere, også de som har allerede har byttet selv

- Borettslaget henter inn rabattert pris på bytte for hver enkelt leilighet, og hver enkelt andelseier bytter denne selv og betaler selv

Forslag til vedtak:
Forslagstiller sitt forslag til vedtak er at borettslaget tar kostanden for dette og bytter i alle leiligheter som ikke har byttet ifra før av

Styrets innstilling:
Ifølge Vedtektene punkt 5-1 så er det den enkelte andelseier som skal vedlikeholde, og ev erstatte disse selv, på egen regning.
Styrets innstilling er at av vi henter inn rabattert pris og hver enkelt andelseier betaler selv for bytte av varmtvannsbereder.
Det er flere potensielt store utgifter for borettslaget i nær framtid, så det å ta opp lån for dette er ikke økonomisk fornuftig.

Vedtak:

Vedtektene gjelder.
Styrets innstilling gjelder.

5.2 Felles skifte av Kjøkkenvifte

Kjøkkenvifte som er i leilighetene i dag begynner å bli gamle og det er på tide å bytte disse.
Det har kommet sak ifra Gunnar Gjelsten der han foreslår felles skifte av disse.

Det er 2 mulige løsninger på dette.
- Borettslag tar opp lån for å bytte ut alle kjøkkenvifter i de leilighetene som ikke har byttet enda. Hvis borettslag skal ta opp lån så må husleie økes for å dekke kostnadene for det. da må husleie økes for alle andelseiere, også de som har allerede har byttet selv

- Borettslaget henter inn rabattert pris på bytte for hver enkelt leilighet, og hver enkelt andelseier bytter denne selv, og betaler selv

Forslag til vedtak:
Forslagstiller sitt forslag til vedtak er at borettslag tar kostanden for dette og bytter i alle leiligheter som ikke har byttet ifra før av

Styrets innstilling:
Ifølge Vedtektene punkt 5-1 så er det den enkelte andelseier som skal vedlikeholde, og ev erstatte disse selv, på egen regning.
Styrets innstilling er at av vi henter inn rabattert pris og hver enkelt andelseier betaler selv for bytte av kjøkkenvifte.
Det er flere potensielt store utgifter for borettslaget i nær framtid, så det å ta opp lån for dette er ikke økonomisk fornuftig.

Vedtak:

Styrets innstilling gjelder.

5.3 Sak ang generalforsamling i fjor, 2023

Sak meldt inn av Lill Amundsen Gullstrand. Se også vedlegg til denne saken.

Vedtak:

Ikke behandlet, da det ikke er mulig å stemme over dette.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Vegar Guddingsmo for 2 år

6.2 Evt. valg av styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Norvell for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Linda Syvertsen for 1 år
Valgt ble: Jørgen Håkstad for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Vegar Guddingsmo - valgt for 2 år
Styremedlem - Siw Berit Hansen
Styremedlem - Heidi Norvell - valgt for 2 år
Varamedlem - Linda Syvertsen - valgt for 1 år
Varamedlem - Jørgen Håkstad - valgt for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Linda Syvertsen og Jørgen Håkstad

Møteleder

Protokollvitne

A

HORTEN KOMMUNE
PKU

1 av 1

Vår dato 31.01.2006
Vår referanse GBNR-12/45/04/2439-71
/
Deres dato 09.01.2006
Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf. 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 26 A - F, 12/45 - BOLIG 2- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 13.12.2005 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.2006.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**12**	**45**	**0**	**0**	Sandeveien 24A, 3184 BORRE Sandeveien 24B, 3184 BORRE Sandeveien 24C, 3184 BORRE Sandeveien 24D, 3184 BORRE Sandeveien 24E, 3184 BORRE Sandeveien 24F, 3184 BORRE Sandeveien 24G, 3184 BORRE Sandeveien 24H, 3184 BORRE Sandeveien 24I, 3184 BORRE Sandeveien 24J, 3184 BORRE Sandeveien 24K, 3184 BORRE Sandeveien 24L, 3184 BORRE Sandeveien 24M, 3184 BORRE Sandeveien 24N, 3184 BORRE Sandeveien 24O, 3184 BORRE Sandeveien 24P, 3184 BORRE Sandeveien 24Q, 3184 BORRE Sandeveien 24R, 3184 BORRE Sandeveien 24S, 3184 BORRE Sandeveien 24T, 3184 BORRE Sandeveien 24U, 3184 BORRE Sandeveien 24V, 3184 BORRE Sandeveien 24W, 3184 BORRE Sandeveien 24X, 3184 BORRE Sandeveien 24Y, 3184 BORRE Sandeveien 24Z, 3184 BORRE Sandeveien 26A, 3184 BORRE Sandeveien 26B, 3184 BORRE Sandeveien 26C, 3184 BORRE Sandeveien 26D, 3184 BORRE Sandeveien 26E, 3184 BORRE Sandeveien 26F, 3184 BORRE Sandeveien 26G, 3184 BORRE Sandeveien 26H, 3184 BORRE Sandeveien 26I, 3184 BORRE Sandeveien 26J, 3184 BORRE Sandeveien 26K, 3184 BORRE Sandeveien 26L, 3184 BORRE

Sandeveien 26M, 3184 BORRE
Sandeveien 26N, 3184 BORRE
Sandeveien 28A, 3184 BORRE
Sandeveien 28B, 3184 BORRE
Sandeveien 28C, 3184 BORRE
Sandeveien 28D, 3184 BORRE
Sandeveien 28E, 3184 BORRE
Sandeveien 28F, 3184 BORRE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	11107.67m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1341.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00284	Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)		
	3901 00299	Sandeveien 24 (15.3.2004)	Bevaring av landskap og vegetasjon	703.96m^2
	3901 00299	Sandeveien 24 (15.3.2004)	Boliger	11020.49m^2
	3901 00351	Rv. 306 Borre - Sande bru (21.5.2007)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00426	Rv. 19 til Skoppum jernbanestasjon, GS-veg (15.12.2022)
00427	Rv 306 Kirkebakken - Våle grense (12.12.2001)
B0003	Borre kirke, Vollehøyden (12.9.1974)
00418	Ynglingeveien 42A (9.11.2022)
A0003	Kirkebakken (7.11.1955)
00299	Sandeveien 24 (15.3.2004)
00305	Kirkebakken Vest I, gbnr 12/2 (14.3.2005)
00284	Ynglingeveien 42 - gbnr. 13/187 (11.12.2002)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?
Nei

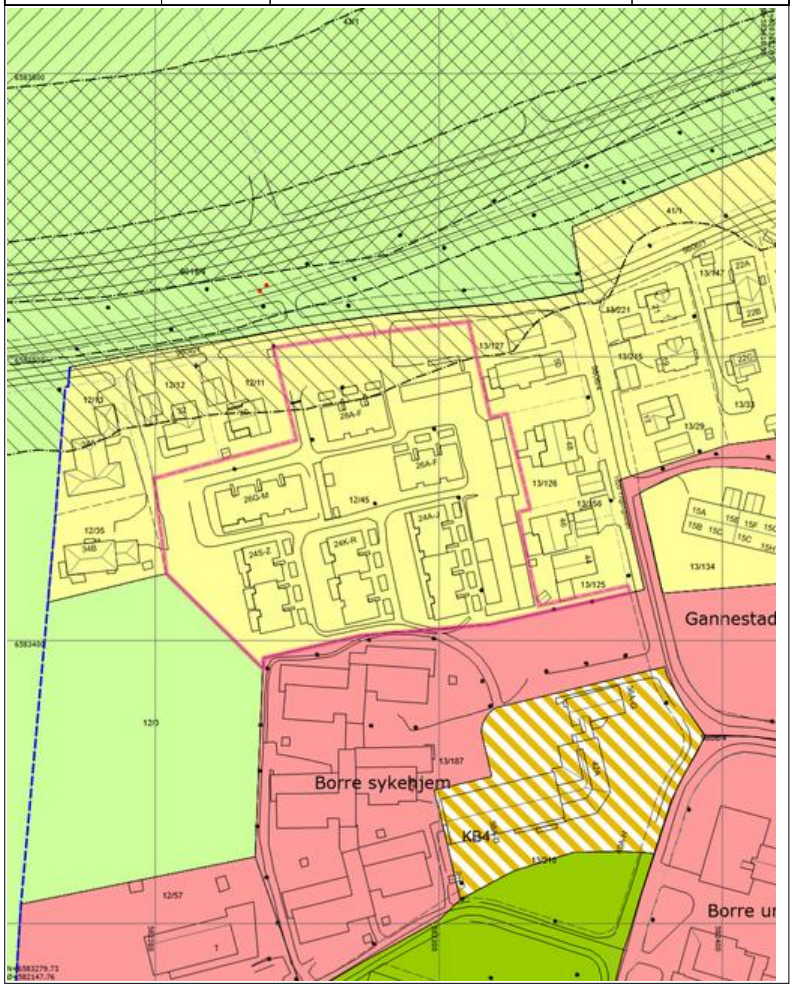
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Sandeveien 26B 3184 BORRE, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

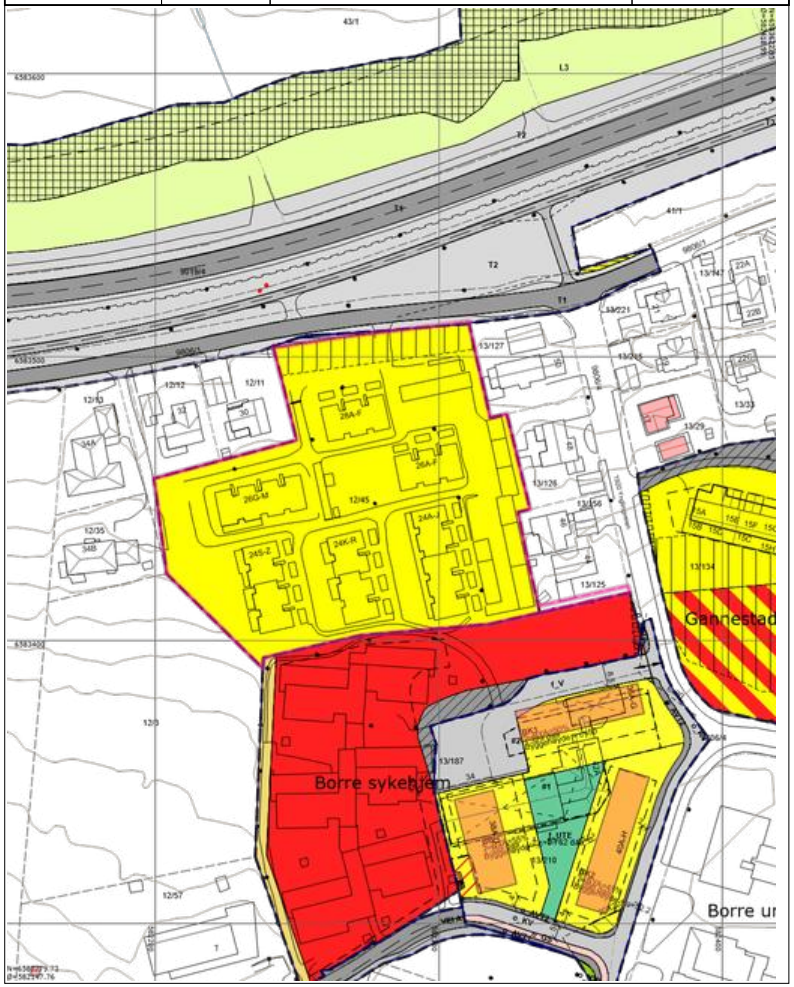
- Langsiktig utviklingsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Rød sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kanal og grøft
- Anslått eiendomsgrense
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for støysoner
- Gul sone iht T-1442
- Idrettsanlegg - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 26B 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:	Rv. 306 Borre - Sande bru			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Formålsrekkefølge
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bygg - institusjon
- Jord- og skogbruk
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Offentlig
- Bestemmelsesområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kanal og grøft
- Høydekurve

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR YNGLINGEVEIEN 42, GBNR 13/187.

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00284
Arkivsak	

1. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		

2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		
Kommunestyret	11.12.02	152/02

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING

Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet – Reguleringsendring (E1):	21.11.06	127/06
Reguleringsbestemmelsen § 1b) utgår (ikke rettet)		

Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN

Plan og utbyggingstjenester

Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

Forslag til reguleringsbestemmelsen i tilknytning til Reguleringsplan for Ynglingeveien 42, Gbnr. 13/187, Horten kommune.

Dato for siste revisjon av planen, B 26.11.02
Dato for Kommunestyrets vedtak 11.12.02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

§ 1 Byggeområder (Pbl.§25.1.ledd pkt.1)
- a) Område for offentlig utbygging, Sykehjem.
- b) Område for boliger.

§ 2 Spesialområde (Pbl.§25.1.ledd pkt.6)
- a) Frisiktsone ved vei
- b) Buffersone

§ 3 Fellesområder (Pbl.§25.1.ledd pkt.7)
- a) Felles avkjørsel

§ 1a **Byggeområder, område for offentlig utbygging. Sykehjem.**
Innenfor byggelinjen tillates oppført bygning max takhøyde + 44,5m nord for markeringslinjen og + 49m syd for markeringslinjen.
Takene skal ha dominerende flat eller tilnærmet flat takform.

Tillatt utnyttelse, max TU% = 75%

Det skal bygges 32 parkeringsplasser med utvidelsespotensiale på minst 4 parkeringsplasser.

§ 1b **Område for boliger**
Det skal opparbeides gangvei til bruk for gbnr. 12/45 mot Ynglingeveien

§ 2a **Frisiktsone vei.**
Mot Ynglingeveien skal det i en frisiktsone på 4 x 65m ikke tillates visuelle forstyrrelser av sikten høyere enn 0,80m.

0213

2b **Buffersone.**
Det skal etableres en flerskiktig tre- og busksone på minst 4 meters bredde.

§ 3a **Felles avkjørsel F1**
skal være felles for sykehjemmet og øvrige brukere av Ynglingeveien 42.

§ 4 **Ved søknad om byggetillatelse**
skal det foreligge en registrering av eksisterende vegetasjon. Av registreringen skal det fremgå hva som blir bevart/ikke bevart, og tiltak som gjennomføres for å bevare vegetasjonen skal beskrives.
Det skal også foreligge en utomhusplan, m= 1:1000, og den skal vise:

- Internt veinett med korttidsparkering, venteplass(er) og dagparkering.
- Grøntarealer
- Gangveier

Vedtatt av Horten kommunestyre den 11.12.02, sak 152 / 02

Ordfører

ENDRING (E1):

BYGNINGSRÅDET 21.11.2006

VEDTAK

1. **Bygningsrådet vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2 mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Ynglingeveien 42. Endringen gjelder reguleringsbestemmelsenes § 1b som utgår.**
2. **Fremlagte skisser for ny sti-/gangvei, datert 06.06.06 legges til grunn for reguleringsendringen.**
3. **Det forutsettes at også sydøstre husrekke knyttes til ny gangsti og at det i tillegg etableres en trappeforbindelse ved samme husrekke.**
4. **Det forutsettes at det legges frem en fullstendig plan for opparbeidelsen av den nye gangforbindelsen før arbeidene igangsettes. Planen skal bl a dokumentere stigningsforhold som ivaretar tilgjengelighet for alle.**

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR SANDEVEIEN 24
GNR.: 12 / BNR.: 45 BORRE, HORTEN KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plankartet: 23.01.04
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.04.04

1 GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål
(jfr. Plan- bygningslovens §25)

Byggeområder
Boliger

Offentlige trafikkområder
Fortau

Spesialområder
Frisikt
Bevaring av trerekke

1.2 Hensikten med reguleringsplanen
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for et mindre boligområde bestående av leiligheter.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til situasjonsplanen
2.1.1 Situasjonsplan og utomhusplan for byggeområdet skal følge søknad om rammetillatelse.

2.2 Rekkefølgekrav
2.2.1 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene gis, skal de tilhørende lekearealene være opparbeidet.
2.2.2 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene gis, skal snarvei/sti med forbindelse til Ynglingeveien og mot fremtidig område i vest være opparbeidet.
2.2.3 Før igangsetting gis, må en registrering med henblikk på automatisk freda kulturminner være foretatt.

2.3 Parkering
2.3.1 Parkeringsbehovet for bebyggelsen, på 1,5 bilplasser pr. boligenhet, skal dekkes på egen grunn.
2.3.2 Parkering skal anlegges samlet langs Sandeveien og utformes så barns sikkerhet ved ferdsel og lek er tilfredsstillende ivaretatt.
2.3.3 Dersom parkeringsplasser og interne kjøreveier anlegges nærmere enn 4m fra eksisterende naboeiendommer, skal det etableres en

vegetasjonssone i minst 1,0 meters bredde med skjermende eviggrønn vegetasjon i minst 1,5 meters høyde.
2.3.4 Hovedadkomst til bebyggelsen skal skje fra Sandeveien. Plassering og utformning skal ta hensyn til den bevaringsverdige trerekken.

2.4 Automatisk freda kulturminner
2.4.1 Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det ved arbeider i marken likevel blir påtruffet slike kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller deres sikringssone på fem meter og kulturmyndighetene i Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart; jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggområde for boliger
3.1.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende boder.
3.1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 20 % av det samlede tomteareal. Tillatt utnyttelse (TU) må ikke overstige 35 % av det samlede tomteareal. Beregningen skal være i henhold til NS3940.
3.1.3 Bebyggelsen må ikke overstige den maksimale gesimishøyde (MGH) på 8m over eksisterende terreng. Nødvendig oppbygg av tekniske anlegg til ventilasjon og trapperom unntas fra dette.
3.1.4 Bebyggelsen tillates oppført i max 2 boligetasjer.
3.1.5 Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak og saltak med max 10 graders fall.
3.1.6 I bebyggelsen skal anlegges gode leke- og oppholdsareal som har enkel og lett adkomst fra de enkelte boligenheter.
3.1.7 Renovasjon skal anlegges nærmest Sandeveien og redegjøres for på utomhusplanen.
3.1.8 Det må opparbeides en snarvei/sti med forbindelse til Ynglingeveien og mot fremtidig område i vest.

3.2 Offentlig trafikkområde
3.2.1 Det skal anlegges et fortau langs Sandeveien med en bredde på 2,5 m.

3.3 Spesialområde
3.3.1 Frisikt ved avkjørsel til Sandeveien skal ligge i belte på 4 x 65 m over en høyde på 0,6 m.
3.3.2 Trerekken, bestående av 5 løvtrær langs Sandeveien, anses for bevaringsverdig. Adkomst gjennom denne skal plasseres slik at rotsonen og trærne bevares.

Vedtatt av Horten kommunestyre den 15.03.04, sak 033/04

Ordfører

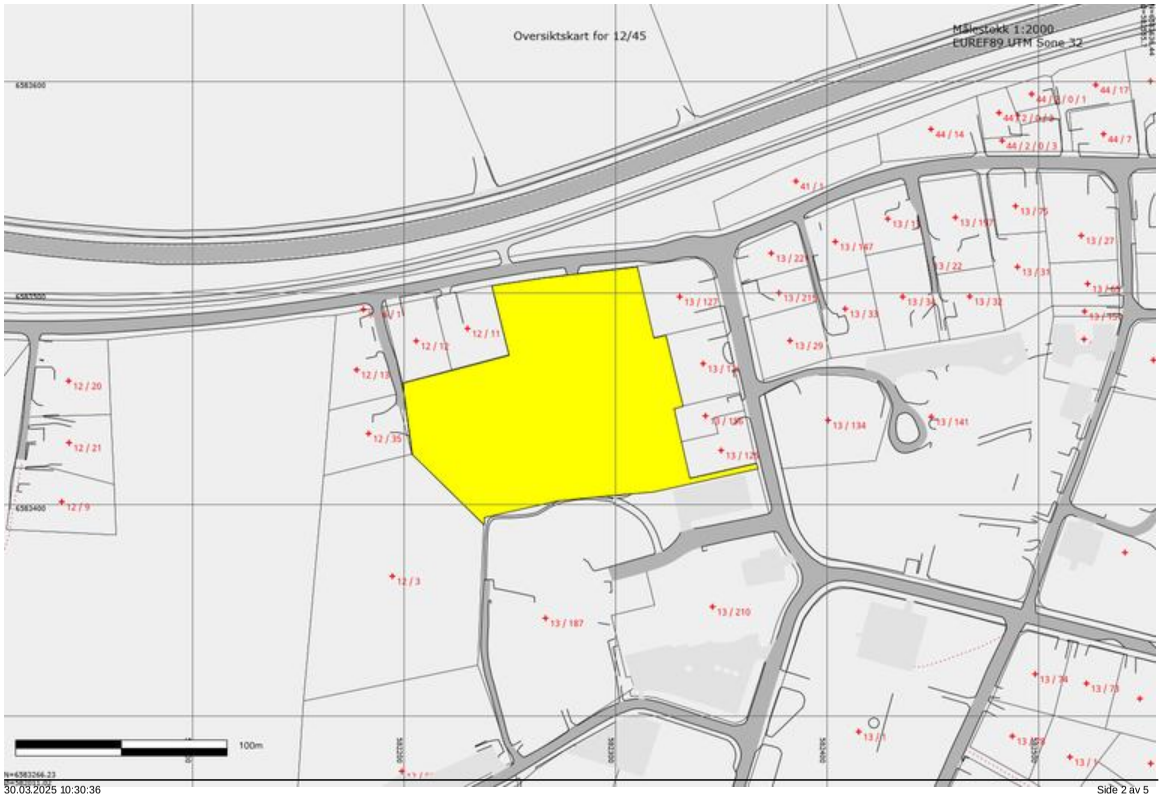
Horten kommune

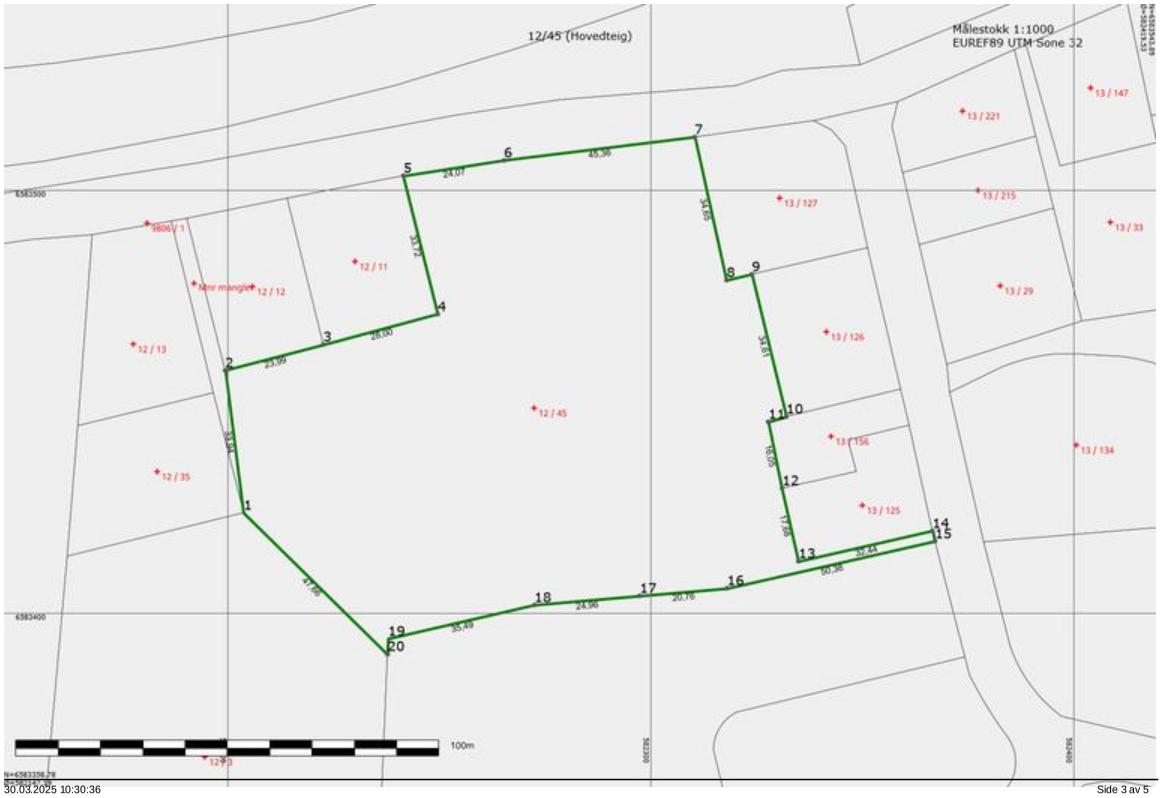
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**12**	**45**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 11107,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6583448,38 Øst: 582272,50

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6583423,63	582203,83	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			33,94	Ikke hjelpelinje		13	
2	6583457,29	582199,46	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,99	Ikke hjelpelinje		13	
3	6583463,43	582222,65	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,00	Ikke hjelpelinje		13	
4	6583470,59	582249,72	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			33,72	Ikke hjelpelinje		13	
5	6583503,31	582241,59	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,07	Ikke hjelpelinje		13	
6	6583506,94	582265,38	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			45,36	Ikke hjelpelinje		13	
7	6583512,44	582310,41	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			34,65	Ikke hjelpelinje		13	
8	6583478,63	582318,00	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,11	Ikke hjelpelinje		13	
9	6583480,01	582323,95	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			34,61	Ikke hjelpelinje		13	
10	6583446,36	582332,07	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			4,40	Ikke hjelpelinje		13	
11	6583445,14	582327,84	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,05	Ikke hjelpelinje		13	
12	6583429,43	582331,12	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,68	Ikke hjelpelinje		13	
13	6583412,18	582334,99	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			32,44	Ikke hjelpelinje		13	
14	6583419,34	582366,63	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

			2,51	Ikke hjelpelinje		13	
15	6583416,91	582367,25	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			50,38	Ikke hjelpelinje		13	
16	6583405,80	582318,11	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,76	Ikke hjelpelinje		13	
17	6583404,00	582297,43	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			24,96	Ikke hjelpelinje		5	
18	6583401,84	582272,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			35,49	Ikke hjelpelinje		13	
19	6583393,85	582237,98	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,62	Ikke hjelpelinje		13	
20	6583390,23	582237,83	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			47,66	Ikke hjelpelinje		13	

HORTEN
KOMMUNE

Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 31.03.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	12	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandeveien 26B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	m^3	

	Offentlig	Privat
Vei		X

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.25
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	56.150 Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 46 boenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

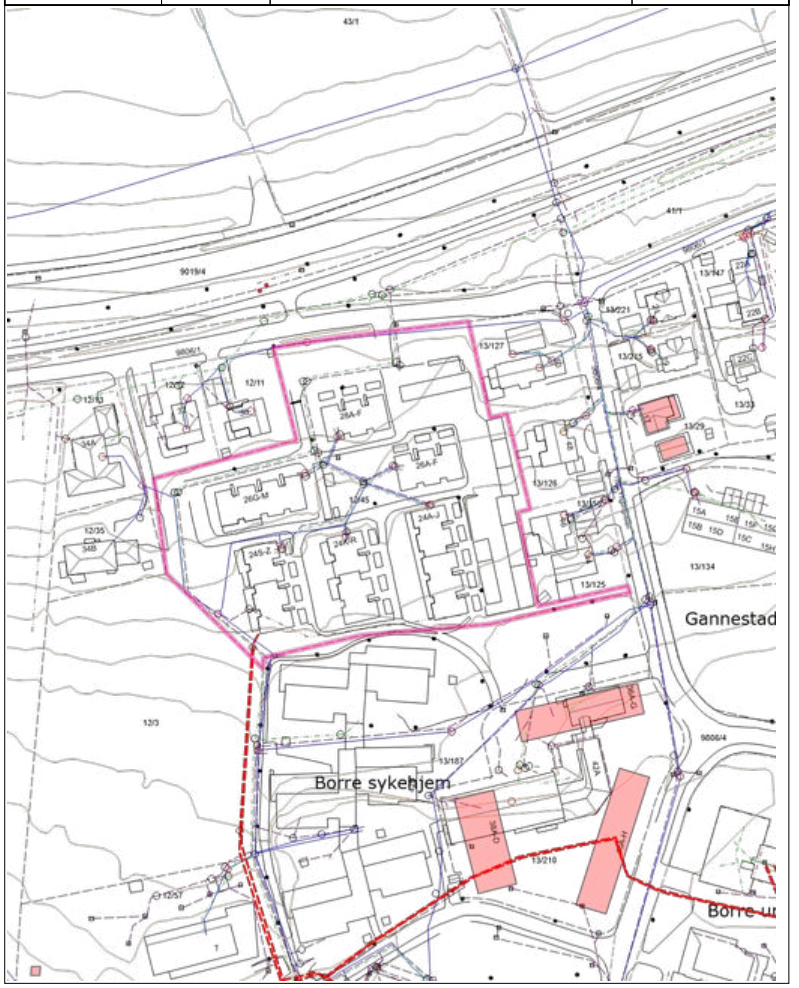
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 26B 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Sluk
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Bygg og anlegg
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Kran
- Overløp
- Fjernvarmeledning
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Kanal og grøft
- Slamavskiller
- Sandfangskum
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Høydekurve

Skatteetaten

Dato
30.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 987 227 222 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Sandeveien 26B, 3184 BORRE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 582 934
Som sekundærbolig:	kr 2 331 737

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0003/23
Vår referanse: 3063438/20409573
Bestilling: C3 2023-01-17 (7) 27

Dato
17.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3156	28	26.5.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	12	45	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3156

Rett kopi bekreftes
Syninøve Brenno

KOMMUNALTEKNISK AVTALE.

VANN- OG AVLØPSANLEGG (VA-ANLEGG) OG KABELANLEGG GANNESTAD

Mellom Horten kommune (HK) og Studentsamskipnaden i Vestfold (SIV) er det inngått avtale om utbygging av VA-anlegg fra Sandeveien til Borrehallen - samt omlegging av eksist. kabelanlegg.

1.00. Dokumenter.

Følgende dokumenter er grunnlag for avtalen:

- Tegning 261(VA-anlegg) og tegning 903(kabelanlegg).
- Dokumenterte markedspriser pr. april -03.

2.00. Hensikt.

Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår i forbindelse med utbygging av VA-anlegget og kabelanlegget som angitt på tegninger, ansvarsfordeling mellom avtalepartene og kostnadsfordeling.

3.00. Hovedvilkår.

3.01. Utbygging skal skje i h.h. til tegninger som er godkjent av HK.

3.02. HK skal overta VA-anlegget vederlagsfritt til framtidig drift og vedlikehold.

4.00. VA-anlegg.

4.01. Avtalen gjelder VA-anlegget fra kumpunkt **K1** mellom Sandeveien og jernbanen og opp til kumpunkt **K9** vest for Borrehallen. Trasé **K1-K2-K3-K4-K5-K6-K7-K8-K9-Borrehallen.**

4.02. SIV gir tillatelse til å bygge VA-anlegget over egen eiendom gbnr. 12/45 som vist på tegning 261. Senter av ledningsgrøft legges i eiendomsgrensen. Det kan ikke bygges nærmere enn 4,0 m fra senter ledningsgrøft.

4.03 Det forutsettes at Horten kommune vederlagsfritt overtar ledningsanlegget til fremtidig drift og vedlikehold. Ved fremtidig vedlikehold skal Horten kommune istandsette terrenget til like god stand som før eventuelle vedlikeholdsarbeider tok til.

Doknr: 3156 Tinglyst: 26.05.2004 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5.00. Kostnadsfordeling og finansiering.

5.01. Kostnadene til anlegget omtalt i pkt. 4.01. fordeles mellom HK og SIV i henhold til regneark utarbeidet ved Horten kommune pr. 19.09.03. Kostnadsfordelingen blir som følger: SIV:22,08%, Prosjekt Gannestad: 41,08% og fremtidige Kirkebakken Vest: 36,84 %.

5.02. HK forskutterer kostnadene som senere skal dekkes av "Kirkebakken vest". (Kostnadene vil ved fremtidig utbygging på KV bli fremmet som et krav om betaling av anleggsbidrag for tilknytning. Anleggsbidragets størrelse vil indeksreguleres med basis i dato for benyttede anbudspriser. Kostnadsdelingen mellom de aktuelle tiltakshavere på Kirkebakken vest kan beregnes når reg.plan er vedtatt, og bør baseres på netto tomteareal og utnyttelsesgrad).

5.03. Komplette utbyggingskostnader for VA-anlegget skal dokumenteres og være etter gjeldende markedspriser pr. april –03, basert på anbudskonkurranse.

5.04. **Fordeling av kostnader for omlegging av kabelanlegg.**
SIV dekker kostnader for omlegging av eksist. kabler over eget område.
HK dekker kostnader for omlegging av eksist. kabler over sykehjemstomt.

Denne avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Avtalen kan tinglyses som heftelse / rettighet på gbnr. 12/45 og gbnr. 13/187.

Horten 5/3 2004

For eieren av gbnr. 13/187 i Horten kommune
Ordføreren i Horten

Ordføreren i Horten

Horten 1/3 2004

For eieren av gbnr. 12/45 i Horten kommune
Studentsamskipnaden i Vestfold

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0003/23
Vår referanse: 3063439/20409578
Bestilling: C3 2023-01-17 (7) 28

Dato
17.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
735787	200	2.10.2009	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	12	45	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirentens navn (mottar faktura og dokument)

Kirkebakken Nærvarme AS

Adresse

Gannestadveien 2

Postnr. 3184 Poststed Borre

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 985 594 589 Ref.nr

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 735787 Tinglyst: 02.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Erklæring

Rettigheter i fast eiendom (note)

Hjemmelshaver **Fødselsenummer** (11siffer)

Sandeveien Borettslag	
Org. nr: 987 227 222	

til eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0701	Horten	12	45		

gir eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0701	Horten	13	138		2

rett til (note)

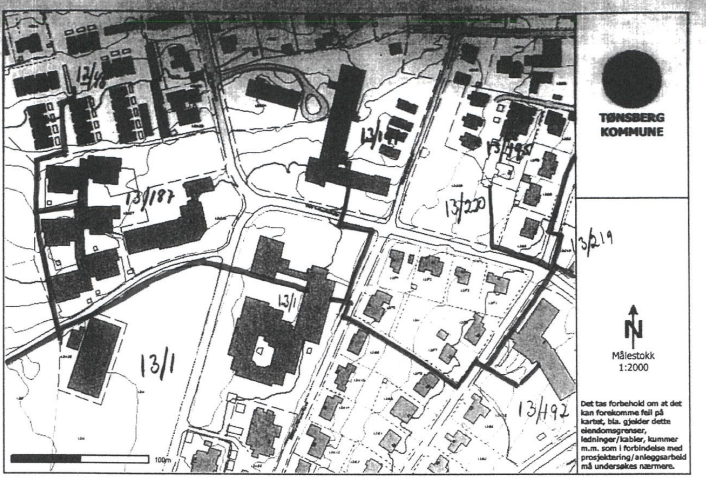
- å grave ned to vannledninger
- å sende vann gjennom ledningsnettet
- å foreta reparasjoner av anlegget herunder oppgraving
- Kirkebakken Nærvarme AS å tinglyse av avtalen

Vedlegg: kart/skisse som viser gnr/bnr og rettigheter inntegnet (note)

☒ JA ☐ NEI

2/9-08 Styrets Borettslag STYRELEDER Helge Bdl STYREMEDLEM

Dato Hjemmelshavers underskrift KNUT BORKGREVINK



— = Dobbelt sett med rør

STATENS KARTVERK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0061/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandeveien 26B 3184 BORRE

Betegnelse: Gnr 12, bnr 45 i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no