NORDVIK

Beles vei 45

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Beles vei 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026









Nøkkelinformasjon

Vestvendt og svært solrik utsiktsleilighet i toppetasjen | sjøutsikt og sen kveldssol | Mulighet for leie av garasje

Prisantydning	**2 090 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**2 330 681,-**
Fellesgjeld	**230 895,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 199,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

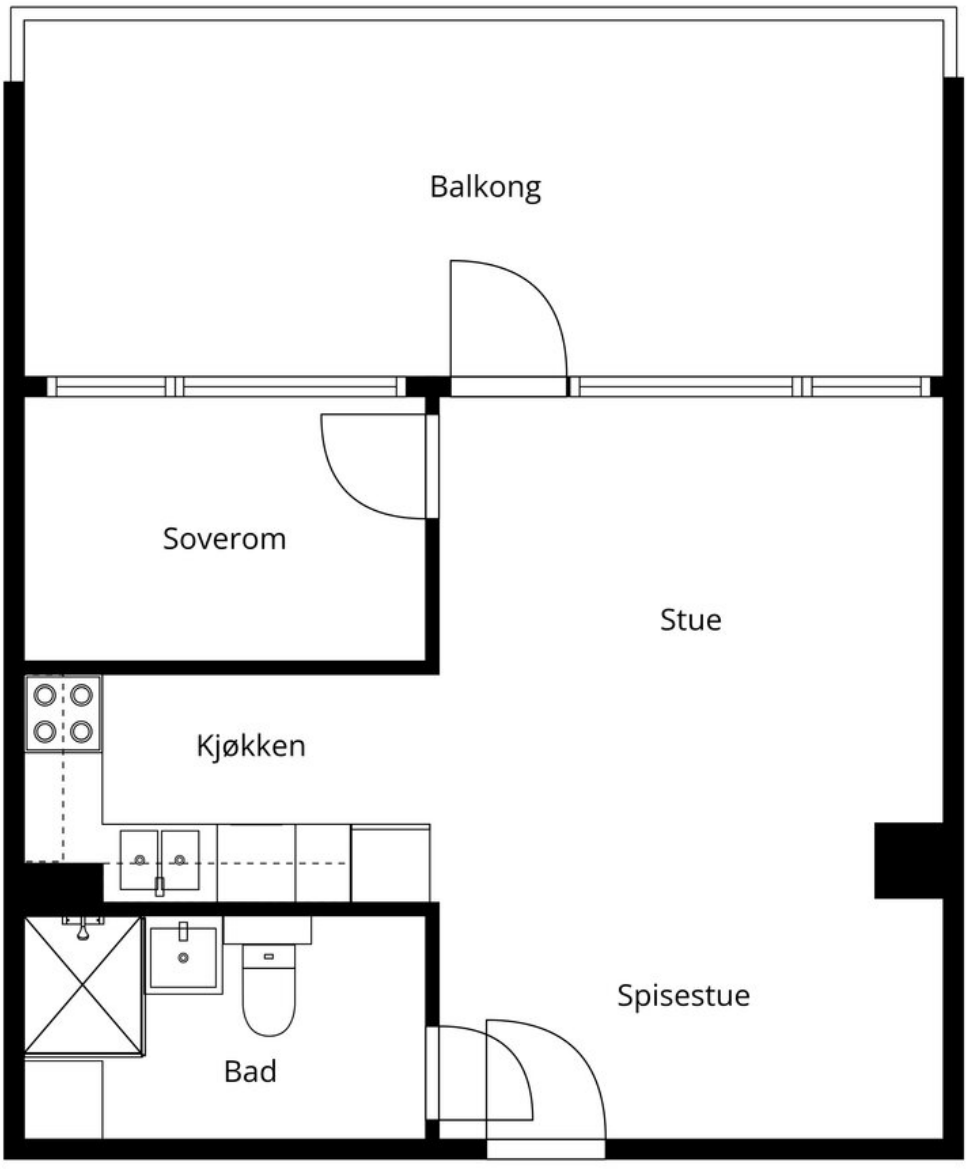
Velkommen til Beles vei 45 og denne pene 2-roms toppleiligheten med blant annet et pent bad/vaskerom fra 2019 med moderne møblement og regnfallsdusj.

Videre har leiligheten en innbydende entré med plass for garderobe, samt en luftig stue med åpen kjøkkenløsning og mulighet for ildsted.
Leiligheten har også et pent soverom. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 20 kvm med gode solforhold og vidstrakt utsikt mot blant annet Slottsfjellet og fjorden.

Borettslaget har felles varmtvann og pent opparbeidet tomt med gode grøntarealer, felles parkering og mulighet for leie av garasjeplass. Boligen disponerer også tre boder. For øvrig er det kort vei til flotte turområder og strender.

Planløsning

4.etasje
Total BRA-i: 40 kvm



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

























Her bor du meget attraktivt
og sentralt i sandeåsen!





Velkommen!



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0022/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Beles vei 45, 3150 TOLVSRØD
Gnr 148, bnr 278 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune
Andelsnr 14 i Vestre Sandeåsen Borettslag, org.nr. 953590549

Selger
Erik Eftedal

Kjøpesum og omkostninger
2 090 000,- (Prisantydning)
230 895,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 320 895,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 330 681,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 340 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1979

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 20 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
På sommerstid er det nydelige solforhold fra ca. 13.30 helt til ca. 22:45!

Innhold
Tiltalende og praktisk leilighet med funksjonell og arealeffektiv planløsning med alt på ett-plan i byggets 4. etasje. Spesielt fremheves den fantastiske balkongen mot vest, hvorpå det er nydelig utsikt over naturskjønne omgivelser, i tillegg til at det er sol fra formiddag til nær solnedgang.

Boligens rominndelingen er som følger:

Innvendige rom i 4. etasje:
Entrè
Stue med utgang til vestvendt balkong med utsikt
Kjøkken med lys innredning og godt med oppbevaring
Soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap/kommode
Baderom fra 2019 med wc, dusj og opplegg for vaskemaskin

Uteplasser:
Fantastisk balkong og har et areal på hele 20 m2. Det er adkomst via balkongdør i stuen. Dekke av hellestein fra 2021 og rekkverk av glass med stålrammer. Balkongen er vestvendt og høytliggende i terrenget - her er det sol hele dagen og flott, naturskjønn utsikt!

Utvendige rom:
Det tilhører 3 boder, En i felles gang, en utvendig og en i kjelleren, på henholdsvis 1kvm, 3kvm og 3 kvm.

Standard
Hyggelig og tiltalende leilighet som gir et lyst og godt inntrykk med bl.a. stilrent bad fra 2019.

Stuen:
Stuen er et lyst rom, hvor det er godt med lysinnslipp. Rommet er møbleringsvennlig med store veggflater og har god plass til både spisebord og salong. Store vindusflater på vestveggen slipper masse dagslys inn i rommet. Det er utgang til vestvendt balkong med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet:
Kjøkkenet er et hyggelig rom med med gode oppbevaringsmuligheter, og lyse, slette fronter. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate av laminat, og mellom over- og underskap er det etablert fliser.

Baderommet:
Badet er fra 2019 og fremstår lyst og innbydende. Det er lyse baderomsplater på vegg og laminatgulv med varmekabler. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj, servant nedfelt i skapinnredning, overskap med speil og overlys. Det er opplegg/uttak for vaskemaskin.

Soverommet:
Soverommet er romslig med plass til bl.a. dobbeltseng, nattbord og kommode.

Innvendige overflater:
Gulv: Gulvbelegg
Vegger: Malt tapet.
Himling: Malte plater

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

Parkering
Det er felles parkeringsplass over garasje for beboere og gjester, samt mulighet for å leie garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Garasje leies av borettslaget, henvend styreleder for å søke om garasjeplass. Leiepris kr 400,- pr mnd, samt ett engangshonorar for leietakerskifte.

Modernisering og påkostninger
I 2019 ble badet oppusset.
I 2021 ble verandaen gjort om med nye heller, ny kledning, blomsterkasser fjernet og erstattet med glass. Nye vinduer er også satt inn.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført totalrenovering av bad i 2019. Arbeidet er gjort av faglært. Dokumentasjon foreligger
- Det er lagt varmekabler og utført elektrisk arbeid av faglært ifb totalrenovering av bad i 2019
- Faglært har lagt opp ekstra stikkontakter på kortvegg mellom kjøkken og soverom
- Borettslaget har egne plasser for el-biler og tilrettelegger for lader. Det er ikke lader på plassen eier har i dag
- Ventilasjonsanlegget ble kontrollert i 2026
- Har vært lekkasje fra tak i 2019. Dette er utbedret i regi av borettslaget
- To av varmeovnene i leiligheten fungerer ikke. Den tredje fungerer, men på-knappen må finjusteres for at varmen skal slås på

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Arealverdi AS

Byggemåte
Aksje/andelsleilighet beliggende i 4. etg. I lavblokk fra 1979 med inngang fra felles gang. Leiligheten er enn del «Vestre Sandeåsen
Borettslag». Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod på 2,8m2, en bod i felles gang på 1m2 samt en bod i kjeller på 3m2. Det er
biloppstillingsplass på felles parkering tilhørende borettslaget. Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige
fasader og arealer er felles ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje .
Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon. Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Leiligheten har følgende rominndeling:
Stue - 22m²
Kjøkken - 5,7m²
Soverom - 6,3m²
Bad - 5m²

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue i 4 etg. til vest terrasse med betongheller og glassrekkverk.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt 24mm høydeforskjell gjennom rommet.

Rom Under Terreng: Gulvet i kjellerbod er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

TG2
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin og komfyr med induksjon medfølger i handelen. Kjøleskap kan også følge med hvis kjøper ønsker det.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner og har varmekabler på badet. Leiligheten har elementpipe, men det er ikke montert ildsted. Varmtvann leveres fra borettslagets sentralanlegg.

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1739 kWh | Strømkostnad forrige år: 5700 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 199,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
- Internett og kabel-tv
- Kommunale avgifter
- Bygningforsikring
- Snømåking
- Gressklipping
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Strøm fellesarealer
- m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 502 802,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 011 209,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd og Kabel-tv er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Vestre Sandeåsen Borettslag har organisasjonsnummer 953 590 549.

Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og består av 86 andelsleiligheter fordelt på to blokker (gnr. 148, bnr. 278). Bygningene ble oppført i 1979.
I 2024 ble det gjennomført en total utvendig renovering av blokkene, inkludert ny isolasjon, kledning, vinduer, terrassedører og glassrekkverk.

Borettslaget har et eget grendehus som leies ut til beboere. Utleie av grendehuset administreres av styreleder.
Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsvarslet på Obos sine hjemmesider. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 230 895,-pr. 19.02.2026

Lånenummer: 94817249129
Svenska Handelsbanken AB NUF
Type: Annuitetslån,
4 terminer per år
Rentesats per 19.02.2026: 5,00 % p.a. (flytende rente)
Saldo per 19.02.2026: 34 741 728,00,-
IN-ordning: Nei, det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer overførsel til borettslaget hver måned og overtar risikoen for manglende innbetaling fra enkelte andelseiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Kapitalkostnadene (renter og avdrag) er oppgitt til kr 4 078,50 per termin (4 terminer i året).

Fellesformue
Kr 17 127,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2024) viste et driftsunderskudd på kr 13 314 752,-.
Dette skyldes i hovedsak at kostnadene til den omfattende fasaderehabiliteringen ble bokført over driften, mens bygningsverdien i balansen står til opprinnelig kostpris. Styret vurderer likevel borettslagets

faktiske egenkapital som positiv.

I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr 641 800,-.

Borettslaget gjennomførte en omfattende rehabilitering av østfasadene i 2024 til en kostnad på 13,25 millioner kroner, som i hovedsak ble finansiert med et nytt lån på 12,5 millioner kroner. Dette innebar fjerning av blomsterkasser, ny isolasjon og kledning, utskifting av alle vinduer og terrassedører, oppstøp på terrassene og montering av glassrekkverk og takrenner. I tillegg kledde de opp to endevegger med vanntette steniplater og pusset opp parapetene øverst mot takene. Det ble også byttet inngangsdører til blokkene. Dette prosjektet reflekteres i andel fellesgjeld og de to blokkene fremstår nå som totalrenovert utvendig.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedteker og husordensregler er vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Avholdes hvert år første lørdagen i mai.

Dyrehold
Husdyr er tillatt med utgangspunkt i ett husdyr pr. leilighet. Eier må forsikre seg om at husdyr ikke kan ta seg over til eller inn i naboleiligheter. Husdyr må ikke være til sjenanse for andre eller forstyrre alminnelig ro og orden. Husdyr som luftes, må bestandig være i bånd på borettslagets områder. Eier må påse at ekskrementer fra husdyr tas opp og kastes i dertil egnede poser, helst doble poser for å unngå lukt. Husdyr må ikke oppholde seg, og husdyrutstyr må ikke oppbevares i trappeoppgang, inngangsparti etc. (kun ved transport inn/ut for lufting etc.). Alt dyrehold skal meldes til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86324214

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 999 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, 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
Terrassehuset i Vestre Sandeåsen ligger i solrike og svært skjermede omgivelser - i blindgate. Sydvestvendt beliggende, vendt ut mot friarealer. Fin utsikt mot natur og skogsområde mot sydvest.

Sandeåsen er et sentralt knutepunkt som gir deg enkel tilgang til opplevelser som beriker hverdagen. Her har du skogen, stranden og Tønsberg sentrum med sitt varierte utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud alt innen rekkevidde. I nærområdet finner du også shoppingmuligheter, kafeer, treningssenter, svømmehall og fire dagligvarebutikker - bare en kort spasertur eller sykkeltur unna.

Dette er et veletablert boligområde, spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier. Grunnskole og barnehage ligger bare noen minutter unna, og like ved finner du Olsrød Park med butikker, apotek og legekontor. Et av høydepunktene i området er det topp moderne treningssenteret LEVEL, som ikke bare har treningsstudio, men også svømmebasseng og lekeland perfekt for en aktiv hverdag for hele familien.

I Sandeåsen ligger alt til rette for et trygt og trivelig bomiljø, med ideelle oppvekstsvilkår og en hverdag hvor både små og store enkelt kan komme seg dit de ønsker, uten store logistikkutfordringer.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager
Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser. Eiendommen sogner til Sandeåsen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.08.1979.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens rombruk stemmer med byggemeldte tegninger.

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 offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Bevaring kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024)
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024)
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (3.4.2024)

Gjeldende regulering:
3905 57005 | Sandemyra (28.1.1994)
3905 57024 | Sandeåsen skole (14.5.2008)

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.
Ved søknad om tiltak skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 148, bnr. 278 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1980/505167-3/91 11.08.1980
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Meglers kommentar: Kommunen og elektrisitetsverket har rett til å legge ledninger og plassere tekniske installasjoner på eiendommen.

Eiendommens grunndata:
1979/505615-1/91 21.08.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 148 BNR: 249

1980/500522-1/91 25.01.1980 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3905 GNR: 148 BNR: 280

2020/402924-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0704 GNR: 148 BNR: 278

2024/403215-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3803 GNR: 148 BNR: 278

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr.06.05.2026.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 148, bnr. 278 i Tønsberg 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. 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.

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut

over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Følgende er fredet på eiendommen:
- Sande, Gravfelt. Arkeologisk minne. Kulturminneid: 32090.
"Feltet ligger på ryggens N-side i hellingen ut mot dyrket mark. Det består av 7-8 rundhauger. Alle er bygd av jord iblandet stein. De ligger med en innbyrdes avstand 3-15m. 4 av haugene har groper eller krater i toppen. Den SØ-ligste har rester etter en hellekiste der den ene sideveggen mangler. Den har en stor dekkhelle, 1,5x0,75m, halveis på plass. De øvrige haugene er avflatet på toppen. Alle er bevokst med lyng, mose og bartrær. D 7-12m, h 0,5-0,7m. Ved utgravningene i 1919 beskrives feltet å bestå av 11 hauger."

Det er en mindre del på nordsiden av eiendommen som krysser grensen til kulturminnet.

For mer info se:
https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.2834519277689,10.448362827301025,59.280133507696696,10.45050859451294&zoom=18&id=32090 eller kontakt megler.

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.

Boligen er flyttevasket og vil ikke bli ytterligere rengjort.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Offentligrettslig pålegg
Det ble gjennomført tilsyn med fyringsanlegget 16.12.2025.
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.
Siste feiebesøk ble utført 17.10.2017.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Markedspakke kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 114 275,- 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 12. mai 2026

Megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Beles vei 45

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.)	**4 min**
328 elever, 19 klasser	0.3 km
Presterød skole (1-7 kl.)	**13 min**
338 elever, 26 klasser	1.2 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10...	**19 min**
91 elever, 5 klasser	1.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k...	**19 min**
431 elever, 32 klasser	1.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k...	**8 min**
325 elever, 23 klasser	3.2 km
Slottsfjellet videregående Ste...	**11 min**
56 elever, 3 klasser	4 km
Færder videregående skole	**10 min**
750 elever	4.7 km

Offentlig transport

Sandeåsen	**2 min**
Linje 118	0.2 km
Tønsberg stasjon	**10 min**
Linje RE11, RX11	3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**27 min**

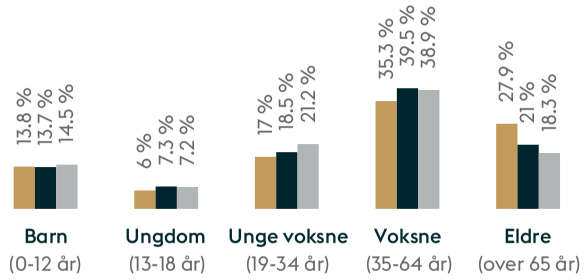
Barnehager

Sandeåsen barnehage (0-5 år)	**4 min**
166 barn	0.3 km
Presterød barnehage (1-5 år)	**12 min**
47 barn	1 km
Fyllpå barnehage (1-5 år)	**12 min**
53 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park	**8 min**
Kiwi Gauterød	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presterød/Sande	2 730	1 316
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sandåsen skole	4 min
Ballbinge Sandeåsen Skole	4 min
Level treningssenter	7 min
SPREK Fritid Tønsberg	11 min

«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus
Beles vei 45 , 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 148, bnr. 278
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14593-1082 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ9775

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

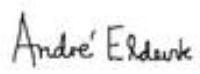
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



André Eldevik

andre@eldevikbygg.no

480 30 482

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksje/andelsleilighet beliggende i 4. etg. I lavblokk fra 1979 med inngang fra felles gang. Leiligheten er enn del «Vestre Sandeåsen Borettslag».

Innvendig er det belegg i alle oppholdsrom, malt tapet på veggene og malte plater i himlingene.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter med flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Bad fra 2019 har baderomsplater på veggene og belegg på gulv med varmekabler. Vinduer fra 2021 er av tre med 3-lags glass. Sikringsskap er plassert i felles gang.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 20m². Ref. eier ble balkongen oppgradert med ny membran, betongheller og glassrekkverk i 2021.

Tilhørende leiligheten er det en utvendig bod på 2,8m2, en bod i felles gang på 1m2 samt en bod i kjeller på 3m2. Det er biloppstillingsplass på felles parkering tilhørende borettslaget.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc

Leiligheten har følgende rominndeling:

Stue - 22m²
Kjøkken - 5,7m²
Soverom - 6,3m²
Bad - 5m²

Kjedehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Utgang fra stue i 4 etg. til vest terrasse med betongheller og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene består av malt tapet.
Innvendige tak har malte plater. Leiligheten har boligen malte glatte dører.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt 24mm høydeforskjell gjennom rommet.

Gulvet i kjellerbod er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran/belegg ved dørterskelen er 23mm (oppkant).

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Hulltaking er foretatt, men det var ikke mulig å foreta fuktsøk på svill / stenderverk av stål. Ved overflatesøk med bruk av fuktindikator ble det ikke påvist tegn til fuktighet på badet. Det ble heller ikke påvist tegn til fuktighet ved visuell kontroll i hull/åpning i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Mellom benk og overskap er det etablert fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

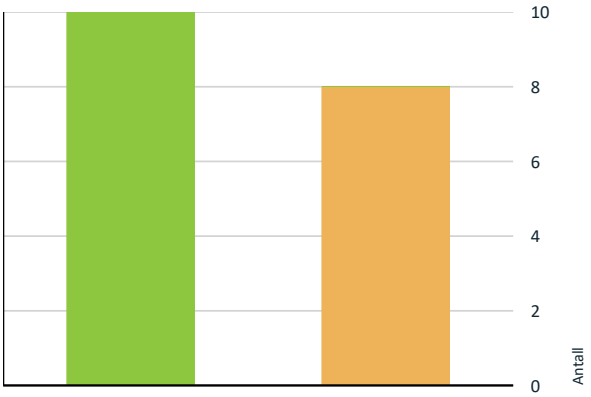
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registert noe svertesopp i vinduskarm på soverom. Dette kan skyldes dårlig luftsirkulasjon som følge av tett gardin eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes tiltak med å fjerne svertesopp i vinduskarm.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue i 4 etg. til vest terrasse med betongheller og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist noe avvik i forhold til planhet og retning på fuger.
I nordvestre hjørne på balkong ble det observert for stor åpning mellom rekkverk og underliggende dekke, mer enn 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes tiltak med å sikre for stor åpning under rekkverk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene består av malt tapet.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt påvist en del skjolder i malte overflater samt et riss i vegg over baderomsdør. Enkelte lister mangler på soverom. Generelt bærer gulvbelegget preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av malte overflater og gulv, men kreves ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport









TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt 24mm høydeforskjell gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjellerbod er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en malt treplate over toalettkasse.
Ref. eier var det en lekkasje i himling på baderom i 2019, men dette ble utbedret i forbindelse med oppgradering av badet i 2019

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uegnede materialer (treplate) må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23mm (oppkant på belegg).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert tett sokkel under dusjvegger/hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, men det var ikke mulig å foreta fuktsøk på svill / stenderverk av stål. Ved overflatesøk med bruk av fuktindikator ble det ikke påvist tegn til fuktighet på badet. Det ble heller ikke påvist tegn til fuktighet ved visuell kontroll i hull/åpning i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Mellom benk og overskap er det etablert fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt bærer kjøkkeninnredning preg av noe alder og slitasje. Det ble registert ufagmessig utførelse av flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av fliser.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registert noe begrenset med veggventiler i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes etablering av flere ventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det ble registrert defekte lampepunkt i tak på kjøkkenet.

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.
   1979

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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 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.

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	40	1		41	20
Kjeller		3		3	
SUM	**40**	**4**			**20**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Seksjonering / eieforhold til boder og garasjer er ikke nærmere undersøkt/avklart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	40	4
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	278		0	13999.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Beles vei 45

Hjemmelshaver
Vestre Sandeåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953590549			Eftedal Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4 etg. På Tolvsrød i et populært område med fin utsikt og kveldssol.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 retningslinjer 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/XZ9775

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Eftedal	9578-5999-4-1270530	2026-05-09 15:53:28

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
9. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Beles vei 45, 3150 TOLVSRØD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Erik Eftedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. august 2006

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: 86324214
Forsikret i: Gjensidige Forsikring Asa

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: Axen Entreprenør AS. Bad totalrenovert i 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Axen Entreprenør AS har benyttet underleverandør. Selger vet ikke hvem som er benyttet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Axen Entreprenør AS besitter dokumentasjon på hva de har utført. Smart Rør AS besitter dokumentasjon på hva de har utført vedrørende vann, avløp og interiør. Elektrisk arbeid utført av PEC Elektriker'n AS ligger i boligmappa.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: iBygg AS utførte felles oppgradering for alle vestvendte terrasser i 2021. Blomsterkasser ble erstattet med glass. Nye heller og kledning ble byttet ut. Leiligheten har også fått 3-lags vinduer.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEC Elektriker'n AS lagt varmekabler og utført elektrisk arbeid ifb totalrenovering av bad i 2019. Elektrikerfirma AS Even Cudrio lagt opp ekstra stikkontakter på kortvegg mellom kjøkken og soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har egne plasser for el-biler og tilrettelegger for lader. Plassene ligger i felles garasjeanlegg, men ikke på nåværende parkeringsplass eier har i dag.

---

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: Smart Rør AS utført arbeid ved totalrenovering av bad i 2019. Nytt sluk, installasjon av dusj, servant og vegghengt toalett.

---

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: Ventilasjonsanlegg kontrollert i 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBygg AS har også arbeidet på østsiden av bygget med nye terrasser og graving utenfor bygget. Selger har riktignok ikke østvendt terrasse, men bygget er endret.

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra byggets tak kom ned i dusjen i 2019. En lekkasje borettslaget tok ansvar for og utbedret. Tak og våtromstapet ble påvirket. Eier besluttet å totalrenovere som følge av dette.

---

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

Eventuell kommentar: Nevnte bad er utbedret.

---

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

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?

Ja

Beskriv: To av varmeovnene i leiligheten fungerer ikke. Den tredje fungerer, men på-knappen må finjusteres for at varmen skal slås på.

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: Tilstandsrapport utført 2026.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foreligger i salgsoppgaven når selger kjøpte boligen i 2006.

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?

Ja

Beskriv: Varmtvannstanken er i kjelleren. Det tar tid før varmtvannet kommer opp til 4. etasje.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 25-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erik Eftedal	**2026-05-09**

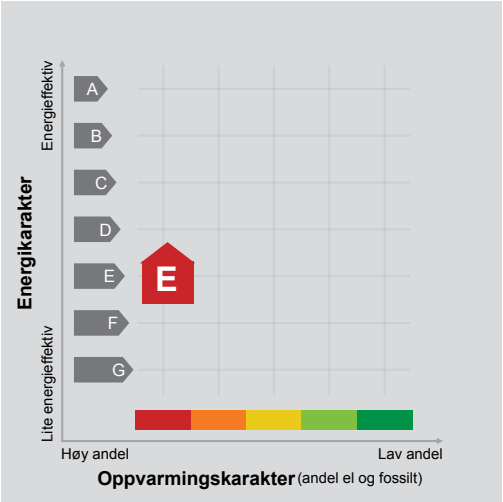
Identifikasjon

Erik Eftedal

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Vestre Sandåsen Borettslag-14-55
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162020269
Merkenummer	Energiattest-2025-201182
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Beles vei 39	162020269	H0402	0	0	55
Beles vei 45	162020277	H0402	0	0	14

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	07.08.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	07.08.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	07.08.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.08.2017

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	41 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	98 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,63 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	252,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.8.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	108,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	179,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 194 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 523 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 435 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 194 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 194 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0022/26 . Vår ref.: 3235-1-014 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Sandeåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	953590549
Andelseier:	Eftedal, Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	014
Adresse:	Beles Vei 45, 3150 TOLVSRØD
Andelsnummer:	14
Gnr.	148
Bnr.	278

Borettsinnskudd: Kr. 44 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86324214.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Skagerak Fiber for TV og telefoni. Digital grunnpakke med 20 kanaler ligger i felleskostnadene Garasje leies av borettslaget, henvend styreleder for å søke om garasjeplass. Leiepris kr 400,- pr mnd, samt ett engangshonorar for leietakerskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817249129
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	34 741 728,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 199,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vask Felles	100,00	
Felleskostnad	3 099,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	590,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 476,-
Annen formue:	17 127,-
Gjeld:	230 895,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817249129
Restsaldo:	230 894,61
Kapitalkostnader:	4 078,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 230 894,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Rune Hagen, e-post: vestresandasen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3235
VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:30, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Rune Hagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning_3235.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar omfatter honorar til leder, nestleder og styremedlem, samt møtegodtgjørelse til varamenn.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175.000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Rune Hagen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Wenche Bryhildsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne May Breda- Bøe
- Jan Børstad
- Magnus Akerholt

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Frode Silseth
- Lisbeth Skamfer

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Erik Rune Hagen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Wenche Bryhildsen

Styrets arbeid i 2024

Det er avholdt 12 styremøter, og det er behandlet 65 saker.

Styret konstituerte seg etter generalforsamlingen i 2024: med leder (valgt på generalforsamlingen), nestleder Wenche Brynildsen og styremedlem Sigbjørn Andersen. Varamedlemmene kan få oppgaver etter behov.

Styret har godkjent årsrapport og regnskap for 2024.

Styret har utarbeidet og godkjent budsjett for 2025.

Det er godkjent 5 nye andelseiere i 2024.

Styret deltok ikke på høstseminaret til OBOS.

Avtaler drift:

Det har vært avtale med Håkonsen og Sukke om skjøtsel av grøntarealene.

Avtale med Atle Rønning A/S om snørydding og sandstrøing ble videreført vinteren 2024.

Fra 01.11.2024 ble det inngått ny avtale med Martin Gjein.

Styret har videreført en rekke andre serviceavtaler:

Assa Abloy på leddporter

Autronica på brannvarslingsanlegg.

Human verneservice på brannslukkingsutstyr

Rentokil på skadedyrs bekjemping.

Cares på renhold av fellesarealer.

Styret benytter:

Xpert installasjon på EL-arbeider

VVS Rørleggern på rørleggerarbeid.

Elaway for Elbil lading.

Multiluft til ventillasjon.

Omlegging av strømmåling:

Våren 2024 avviklet vi fellesmåling av strøm. Det ble installert AMS målere i alle sikringsskap til leilighetene, og alle beboere ble egne strømabonnenter.

Rehabilitering av fasadene mot øst:

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt å iverksette rehabilitering av fasadene mot øst. Dette innebar fjerning av blomsterkasser, ny isolasjon og kledning, utskifting av alle vinduer og terrassedører, oppstøp på terrassene og montering av glassrekkverk og takrenner. I tillegg kledde vi opp to endevegger med vanntette Steniplater og pusset opp parapetene øverst mot takene. Det ble også byttet inngangsdører til blokkene.

Arbeidene ble etter anbudsrunde utført av I-bygg. Arbeidene startet i slutten av august og var ferdig til nyttår.

Arbeidene har kostet 13.250 000 hvorav 12.500 000 er låneopptak og resten er dekket av egenkapital.

De to blokkene fremstår nå som totalrenovert utvendig.

Vannlekkasje våren 2024

I begynnelsen av mai 2024 oppsto det en vannlekkasje på hovedvannledningen til nedre blokk. Man kunne høre vannsuset i flere oppganger. Vannlekkasjen var under sålen på blokka, og det kom derfor ikke vann inn i underetasjen. Reparasjonen ble på en svært tilfredsstillende måte utført av entreprenørfirmaet Martin Haraldstad, og skaden ble i sin helhet dekket av forsikring.

Grendehuset:

Utleie av grendehuset administreres av styreleder. Renhold utføres av Aud Hagen.

Grendehuset har vært utleid 7 ganger i 2024. 3 ganger til beboere og 4 ganger til andre.

Dugnad:

Det er avholdt 2 dugnader i 2024 med svært godt fremmøte. Etter vårdugnaden hadde vi en hyggelig sammenkomst i Grendehuset.

VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 590 549, KUNDENR. 3235

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 858 239**	**3 090 283**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 314 752	1 215 211
Tilgang for nye langsiktige lån	15	35 686 629	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-23 678 690	-444 453
Innsk. øremerk. bankkto		-5 012	-2 803
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 311 825**	**767 955**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 546 414**	**3 858 239**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 827 811	4 147 000
Kortsiktig gjeld	-2 281 397	-288 761
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 546 414**	**3 858 239**

VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 590 549, KUNDENR. 3235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 428 232	5 038 116	5 262 000	6 018 000
Ladeinntekter EL-bil		30 267	0	0	0
Andre inntekter	3	13 600	45 587	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 472 099**	**5 083 703**	**5 262 000**	**6 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 296	-32 365	-63 000	-63 000
Styrehonorar	5	-166 500	-168 500	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 300	-10 769	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-221 715	-210 555	-222 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-283	0	-5 000	-5 000
Kontingenter		-17 200	-17 200	-17 200	-17 200
Drift og vedlikehold	8	-13 591 374	-542 509	-931 000	-349 000
Forsikringer		-220 046	-190 107	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-934 066	-793 499	-920 000	-1 058 000
Energi/fyring		-1 453 224	-157 450	-240 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-549 170	-509 497	-540 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-214 048	-211 523	-187 500	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 450 222**	**-2 843 975**	**-3 514 700**	**-3 451 200**
DRIFTSRESULTAT		**-11 978 123**	**2 239 728**	**1 747 300**	**2 566 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	208 279	82 129	0	0
Finanskostnader	12	-1 544 908	-1 106 646	-1 312 000	-1 925 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 336 629**	**-1 024 517**	**-1 312 000**	**-1 925 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 314 752**	**1 215 211**	**435 300**	**641 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-13 314 752	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 215 211		

VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 590 549, KUNDENR. 3235

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 480 206	19 480 206
Tomt		344 782	344 782
Miljøbankkonto, øremerket		155 681	132 343
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 980 669**	**19 957 331**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		148 552	143 750
Andre kortsiktige fordringer		0	3 743
Energiavregning		0	811 570
Driftskonto OBOS-banken		1 676 674	1 160 544
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 296	800
Sparekonto OBOS-banken		3 001 254	2 026 594
SUM OMLØPSMIDLER		**4 827 811**	**4 147 000**
SUM EIENDELER		**24 808 480**	**24 104 332**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Udekket tap	14	-19 111 383	-5 796 631
SUM EGENKAPITAL		**-19 102 783**	**-5 788 031**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	35 382 895	23 374 956
Borettsinnskudd	16	6 054 900	6 054 900
Annen langsiktig gjeld	17	44 666	44 666
Avsetning bomiljøtiltak	17	147 405	129 079
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 629 866**	**29 603 601**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 262 254	279 678
Skyldige offentlige avgifter	18	3 081	1 159
Påløpte renter		10 634	6 981
Annen kortsiktig gjeld	19	5 428	944
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 281 397**	**288 761**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 808 480**	**24 104 332**
Pantstillelse	20	42 062 000	33 062 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 19.03.2025
Styret i Vestre Sandeåsen Borettslag
Erik Rune Hagen /s/ Sigbjørn Andersen /s/ Wenche Brynhildsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 005 832
Garasjeleie	348 600
Trappevask	103 200
Strøm motorvarmere	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 461 832**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-33 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 428 232**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	13 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 200
Påløpte feriepenger	-5 463
Arbeidsgiveravgift	-29 633
SUM PERSONALKOSTNADER	**-73 296**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 166 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 300.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	**-283**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Håheim Prosjekt AS	-227 048
Ibygg AS	-12 777 770
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-13 004 818**
Drift/vedlikehold bygninger	-14 221
Drift/vedlikehold VVS	-9 870
Drift/vedlikehold elektro	-398 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 244
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 635
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 904
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 591 374**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-934 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-934 066**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 320
Driftsmateriell	-133
Renhold ved firmaer	-114 676
Snørydding	-32 875
Andre fremmede tjenester	-5 596
Trykksaker	-2 394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 315
Andre kontorkostnader	-5 170
Telefon, annet	-3 398
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 194
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 188
Bank- og kortgebyr	-2 476
Velferdskostnader	-1 565
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-214 048**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 416
Renter av sparekonto i OBOS-banken	179 672
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 178
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	**208 279**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-711 127
Handelsbanken	-833 781
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 544 908**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	19 480 206
SUM BYGNINGER	**19 480 206**

Gnr.148/bnr.278
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN, REFINANS OG NYTT LÅNEOPPT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2021	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 625 044	
Nedbetalt i år	23 374 956	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2024	-35 686 629	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	303 734	
		-35 382 895
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-35 382 895**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-6 054 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 054 900**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjer innskudd	-44 666
Avsetning bomiljøtiltak	-147 405
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-192 071**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 785
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 081**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 463
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 428**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 054 900
Pantelån	35 382 895
TOTALT	**41 437 795**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 480 206
Tomt	344 782
TOTALT	**19 824 988**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B7OBI-VC6IH-M3N58-A5V3M-IHQYI-MQCE5

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."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-21 13:27:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B7OBI-VC6IH-M3NS8-A5V3M-IHQYI-MQCE5

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 3235 **Selskapsnavn:** VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953590549
Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:30, Grendehuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Erik Rune Hagen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble Freddy Lepsøe foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar omfatter honorar til leder, nestleder og styremedlem, samt møtegodtgjørelse til varamenn.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 175.000 kr.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Rune Hagen

Følgende stilte til valg:
Erik Rune Hagen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Bryhildsen

Følgende stilte til valg:
Wenche Bryhildsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Akerholt
Anne May Breda- Bøe
Jan Børstad

Følgende stilte til valg:
Magnus Akerholt
Anne May Breda- Bøe
Jan Børstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Silseth

Lisbeth Skamfer

Følgende stilte til valg:
Frode Silseth
Lisbeth Skamfer

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Rune Hagen

Følgende stilte til valg:
Erik Rune Hagen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Bryhildsen

Følgende stilte til valg:
Wenche Bryhildsen

Vedtekter

for Vestre Sandeåsen borettslag org nr 953590549

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. november 1976, endret den 27 april 1995, 21. april 2005, 25.april 2013 og senest 21. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vestre Sandeåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører 17.04.2010, tidligere Tønsberg og Nøtterøy Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder installasjon av varmepumpe, oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(4) Leilighetene: Omfattende endring av leilighetenes rominndeling, særlig med tanke på flytting av rom med vann, avløp og ventilasjon, er ikke tillat uten styrets forutgående samtykke.

(5) Terrassene: Det må ikke gjøres bygningsmessige endringer på gulv, vegger, vinduer eller dører tilknyttet terrassene, uten at dette er godkjent av styret.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmepumpe, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og

vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmepumpe, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsberedere og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Andelseiere som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen som er forårsaket av varmepumpen.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(6) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 – to - andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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.

(7) 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

Vestre Sandeåsen borettslag er vår egen eiendom, og det er i alles interesse at husordensreglementet blir fulgt, slik at vi får et godt bomiljø, med ro og orden, ute og inne, på vårt område. Alle som bor i Vestre Sandeåsen borettslag har ansvar for at reglene blir fulgt. Husordensreglementet er en del av husleiekontrakten, og brudd på reglene kan få konsekvenser for leieforholdet.

VEDLIKEHOLD
Teknisk drift av fellesarealene innvendig og utvendig vedlikehold.
Anleggsgartnerfirma Håkonsen & Sukke er engasjert for vedlikehold av grøntanlegg.
Firma Vaktmester.no har tilsyn av bygningsmasse, servicerunder på fellesarealer, ettersyn av avfallshåndtering, samt snømåking mellom boder og inn til inngangspartiene.
Arve Rønning utfører snømåking ned til garasjeanlegget og gjesteparkering. utfører

Dugnad.
Det skal holdes dugnad minst to ganger i året, høst og vår. De enkelte beboere oppfordres til å delta på dugnadene.

TØRKING AV TØY/RISTING AV MATTER ETC.
Tørking av tøy ute.
Tørking av tøy må finne sted på vestvendt terrasse.
Risting av matter, tøy etc.
Risting av matter og tepper ut fra balkongene er ikke tillatt.

HUSDYRHOLD

Husdyr er tillatt med utgangspunkt i ett husdyr pr. leilighet. Eier må forsikre seg om at husdyr ikke kan ta seg over til eller inn i naboleiligheter. Husdyr må ikke være til sjenanse for andre eller forstyrre alminnelig ro og orden. Husdyr som luftes, må bestandig være i bånd på borettslagets områder. Eier må påse at ekskrementer fra husdyr tas opp og kastes i dertil egnede poser, helst doble poser for å unngå lukt. Husdyr må ikke oppholde seg, og husdyrutstyr må ikke oppbevares i trappeoppgang, inngangsparti etc. (kun ved transport inn/ut for lufting etc.). Alt dyrehold skal meldes til styret.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler er ikke tillatt verken på terrasser eller fellesområder.

KJØRETØY OG MOTORISERT FERDSEL
Parkering.
Beboernes biler, motorsykler, mopeder og annet motorisert kjøretøy skal parkeres i garasjeanlegget på nærmere anvist nummerert plass.
Parkering utenfor gjerdet på gjesteparkeringen og i "lommer" i utenfor Beles vei 37 og 43 er ikke tillatt.
Parkering ved inngangspartiene er kun tillatt ved av- pålessing av varer etc. og ved transport av personer med funksjonshemninger.
Henviser forøvrig til gjeldende vedtekter og regler fra bl.a. politiet og skilting.
Gjester skal parkere på gjesteparkeringen.

Garasjeanlegget.
Garasjeanlegget skal være låst hele døgnet. Pga venstrehåndsbetjening på nøkkelbrytersystemet i garasjeanlegget er det venstrekjøring inn og ut av garasjen.
Innmelding om ny garasjeplass og ved bytte av garasjeplass er det en avgift på kr 750-til OBOS.
Motorsykler/mopeder har egen anvist felles plass i garasjeanlegget.
Det er tillatt å lagre 4 stk. bildekk pr. plass. Dekkene må plasseres slik at bilen ikke kommer foran søylene. Annen rekvisita skal oppbevares i beboernes boder.

Motorvarmer.
Styret skal ha skriftlig melding om bruk av motorvarmer. Bruk av motorvarmer koster p.t. kr. 300,- pr. år grunnet bruk av fellesstrøm.

EL-bil.
Styret skal ha skriftlig melding om bruk av el-bil.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER
Alminnelig ro.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Boring, banking og lignende må ikke forekomme etter kl. 19.00 på hverdager og etter kl. 16.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal ikke slike aktiviteter forekomme.

Grilling.
Grilling på terrasser er kun tillatt med elektrisk grill og gass grill.

Kjøkkenventilator.
Ved utskifting av kjøkkenventilator skal det settes inn ventilator uten motor,

Markiser.
Markiser skal være grønne og i hovedsak kun settes opp på vestvendt terrasse. Styret kan dispensere fra dette ved skriftlig søknad.

Oppbevaring.
Sykler, barnevogner, ski, kjelker etc. skal oppbevares i bodene. Det tillates ikke oppbevaring i ganger, inngangsparti eller felles kjeller. Sykler som ikke er satt i bod, skal settes i sykkelstativet.

Kjøl/frys i kjeller.
Bruk av kjøl/frys i kjellerbod skal meldes skriftlig til styret. Bruk av kjøleskap/fryseboks koster kr. 300,- pr. år grunnet bruk av felles strøm.

Vanning på terrasse/balkongkasser.
Ved vanning på terrasse- og balkongkasser tillates kun bruk av vannkanne.

Brannvern.
Borettslaget har serviceavtale på brannvernsutstyr. Beboere får 1 stk. batteri til røykvarsler pr. år og brannslukkingsapparat skiftes hvert 5. år.
Det skal være minst 1 stk. brannslukningsapparat og 1 stk. røykvarsler i hver leilighet. Brannslukkingsapparatet skal være lett tilgjengelig. De enkelte beboere har ansvaret med å påse at utstyret til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Utstyret er å regne som fast inventar og skal ikke fjernes ved utflytting.
Borettslaget har installert Autronica brannvarslerssystem i alle leiligheter, trappeganger og kjellerboder.

Avfall
Søppelposer skal knyttes igjen, matavfallsposer skal lukkes godt, bruk gjerne 2 poser. Døren til avfallsboden og lokk til avfallskasser skal være lukket. Forøvrig følges systemet av informasjon fra styret eller Vesar.
Det skal ikke forekomme kasting av sigaretter, papir etc. på borettslagets område. Forøvrig tillates det heller ikke røyking i oppgangene, garasjeanlegget og Grendehuset.

Klage, forslag, tvister etc.
Alle henvendelser som skal styrebehandles skal skje skriftlig.
Saker som ikke er regulert gjennom husordensreglene eller forskriftene vedr. generalforsamlingssaker, er styrets plikt og rett til å avgjøre.
Styret vil foreta jevnlig inspeksjon for å se om reglementet overholdes.

Vedtatt i styremøte 30.06.2021.

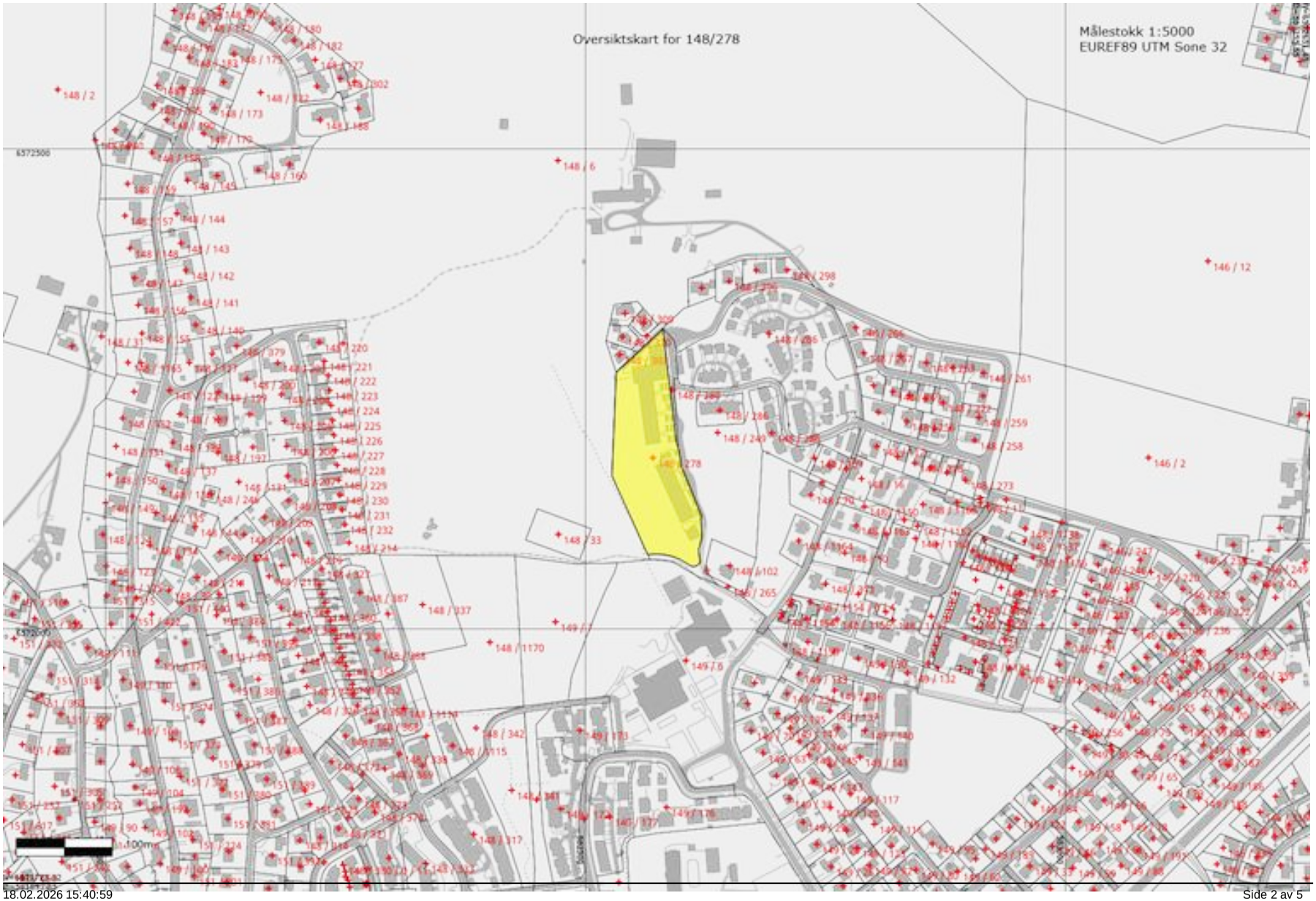
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**278**	**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.


Oversiktskart for 148/278
Målestokk 1:5000
EUREF89 UTM Sone 32
6572500
148 / 6
148 / 278
148 / 33
148 / 102
148 / 1170
149 / 6
146 / 12
146 / 2
100m


148/278 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6372300
6372200
6372100
100m

Areal og koordinater

Areal: 13999,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6572177,62 Øst: 582570,93

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6572159,05	582528,08	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			108,04	Ikke hjelpelinje		13	
2	6572267,00	582532,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			30,64	Ikke hjelpelinje		13	
3	6572287,96	582554,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			33,99	Ikke hjelpelinje		13	
4	6572311,21	582579,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,01	Ikke hjelpelinje		13	
5	6572312,59	582581,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			119,34	Ikke hjelpelinje		13	
6	6572194,09	582595,22	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			8,76	Ikke hjelpelinje		13	
7	6572185,63	582597,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,22	Ikke hjelpelinje		13	
8	6572169,62	582600,09	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			54,99	Ikke hjelpelinje		13	
9	6572118,56	582620,52	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,58	Ikke hjelpelinje		13	
10	6572096,00	582621,32	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,86	Ikke hjelpelinje		13	
11	6572081,41	582618,49	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,34	Ikke hjelpelinje		13	
12	6572069,12	582619,55	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	7,50
			11,08	Ikke hjelpelinje		13	
13	6572065,21	582610,23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			14,52	Ikke hjelpelinje		13	
14	6572072,65	582597,76	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

			7,47	Ikke hjelpelinje		13	
15	6572075,51	582590,86	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,36	Ikke hjelpelinje		13	
16	6572077,35	582582,71	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,89	Ikke hjelpelinje		13	
17	6572077,73	582573,83	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,51	Ikke hjelpelinje		13	
18	6572077,32	582565,33	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			89,82	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**278**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	13999,8	14008,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.08.1979	Nei	Nei	Nei			Nord: 6572177,62 Øst: 582570,93 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			148/278	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			148/278	0
Kart- og delingsforretning	25.01.1980			Mottaker	148/280	788
				Avgiver	148/278	-788
Skylddeling	21.08.1979			Mottaker	148/278	14796,4
				Avgiver	148/249	-14796,4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162020277	Terrassehus	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Beles vei	45			Nord: 6572119 Øst: 582603 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3150-TOLVSRØD Grunnkrets 504-Sandeåsen Stemmekrets 7-Presterød SKOLEKRETS 12-Sandeåsen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 1979188 M-Målebrevsnummer: 091.057

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
32090	20109 - Gravfelt	AUT - Automatisk fredet	L-ARK - Arkeologisk lokalitet	16.01.2010	148/6 148/249 148/278 148/280 148/295 148/306 148/307 148/309

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
13999,8	Nord: 6572177,62017948 Øst: 582570,92999429 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**278**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Terrassehus	162020277	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6572143 Øst: 582595 System: EPSG:25832	Nei	45			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0301	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0102	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0103	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 41	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0102	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0103	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 43	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0102	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0103	Bolig	0	0		0	0	Beles vei 45	148	278	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	9	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	9	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	9	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	9	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	9	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

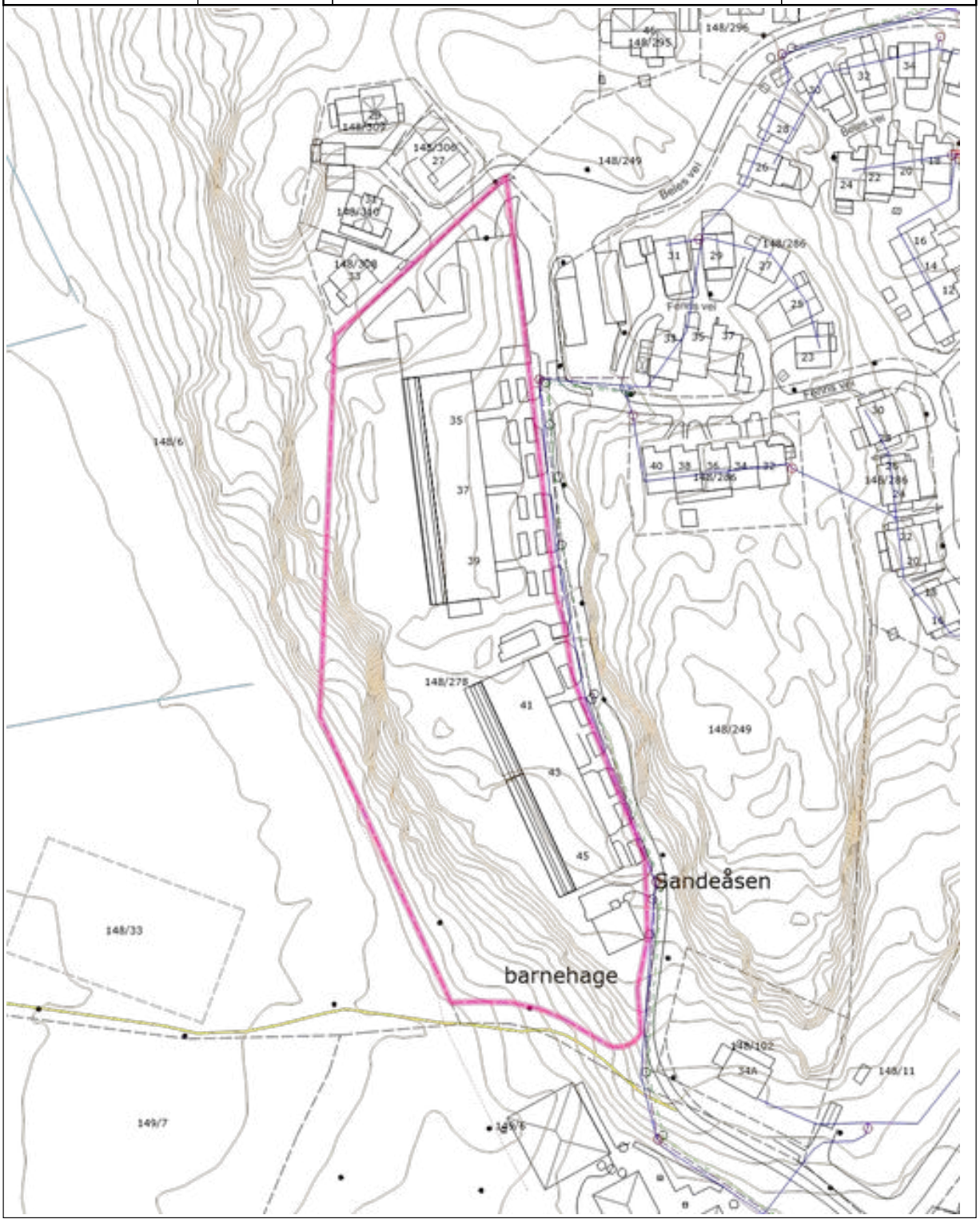
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 278	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Beles vei 45 3150 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Sti/traktorveg med belysning	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kanal og grøft	Høydekurve	

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
148	**278**	**0**	**0**	**Beles vei 45**

Kommunale årsgebyr
2026

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		2450	m³	22,21	54 414,50
Fastledd vann		45	stk	1 562,85	70 328,25
Forskudd avløp - VM		2450	m³	31,56	77 322,00
Fastledd avløp		45	stk	2 807,15	126 321,75
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		23	stk	501,00	11 523,00
Standard renovasjon		45	stk	3 688,00	165 960,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		45	stk	-553,20	-24 894,00
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		19,5	stk	-1 800,00	-35 100,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**445 875,50**

Merknader:
Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 13. august 1979

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	148/249
Sak.nr.	370/77

Arbeidssted	Sandeåsen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Terrassert blokk (2)
Byggherre	Sem boligbyggelag
Byggemelder	Hanisdal og Hundstuen
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:

003DJ/4375

Bygningssjef
Kjell Lier

Per Sakshaug

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 13. mars 1980

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	146/249
Sak.nr.	370/77

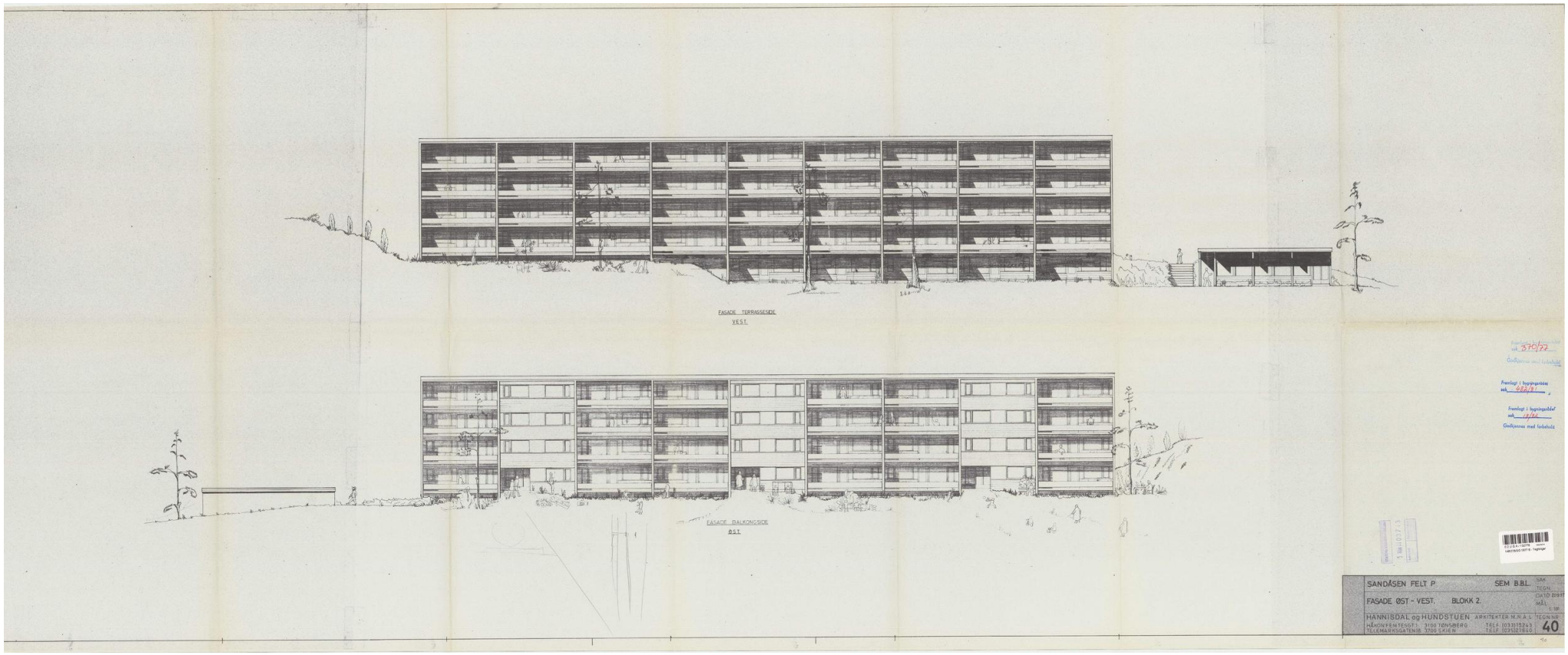
Arbeidssted	Beles vei, Sandefjord
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Parkeringshus
Byggherre	Sem Boligbyggelag
Byggemelder	Hannisdal og Lundstuen
Ansvarshavende	Olav Klyve A/S

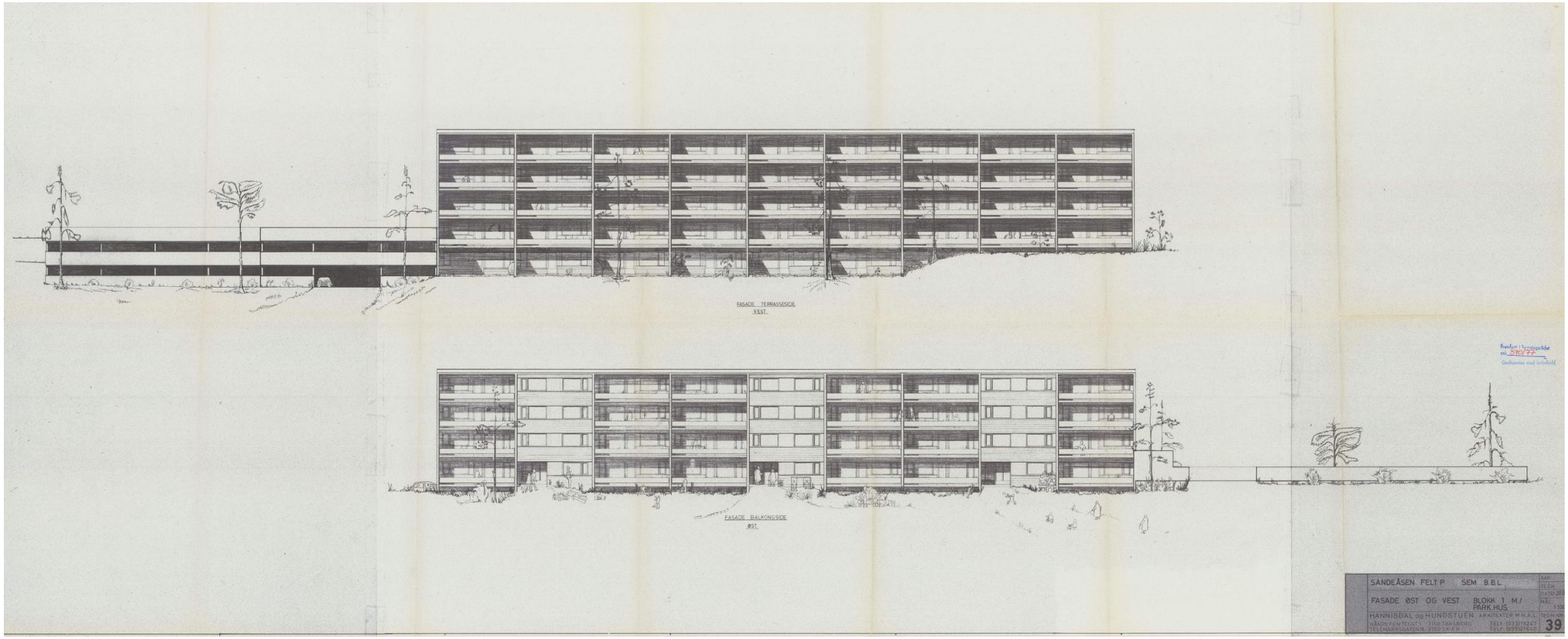
Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

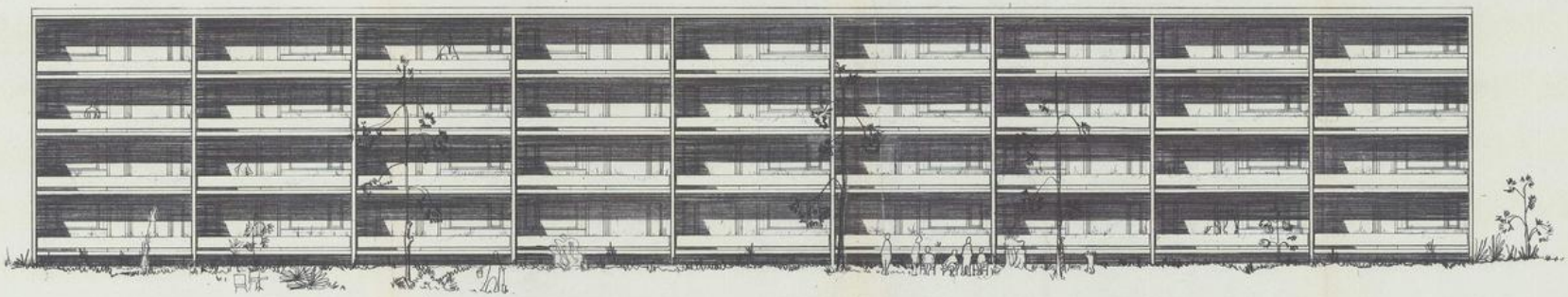
MERKNADER:

Bygningssjef
Kjell Lier

Per Sakshaug


FASADE TERRASSESIDE
VEST
FASADE BALKONGSIDE
ØST
SANDÅSEN FELT P.
SEM B.BL.
FASADE ØST - VEST. BLOKK 2.
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HÅKONFEMTESGT. 3100 TØNSBERG TELF. (033)15243
TELEMARKSGATEN 18 3700 SKIEN TELF. (035)21640
TEGN.NR.
40


FASADE TERRASSESIDE
VEST
FASADE BALKONGSIDE
ØST
SANDEÅSEN FELT P SEM B.B.L.
FASADE ØST OG VEST BLOKK 1 M./ PARK.HUS
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
39



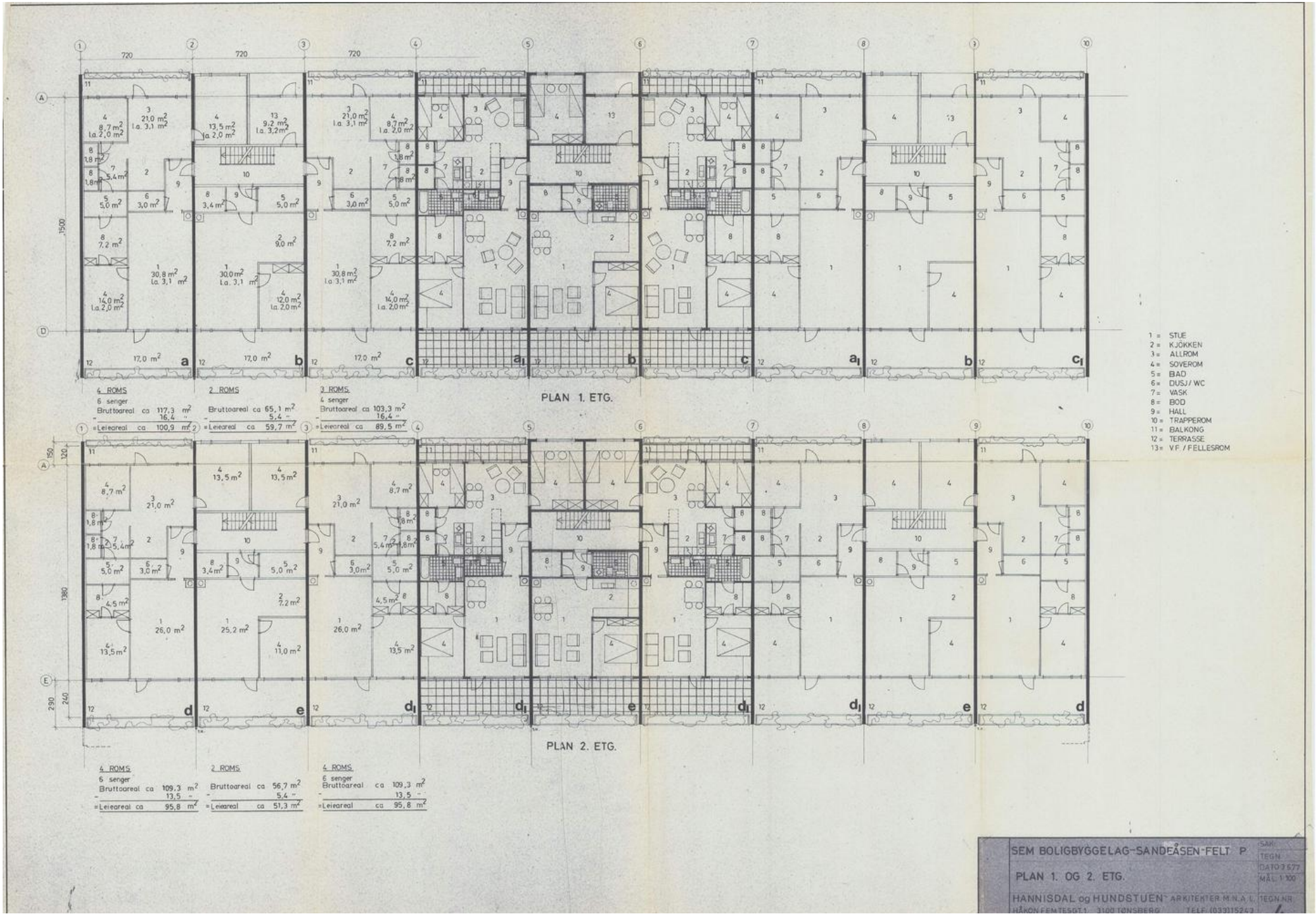
FASADE TERRASSESIDE

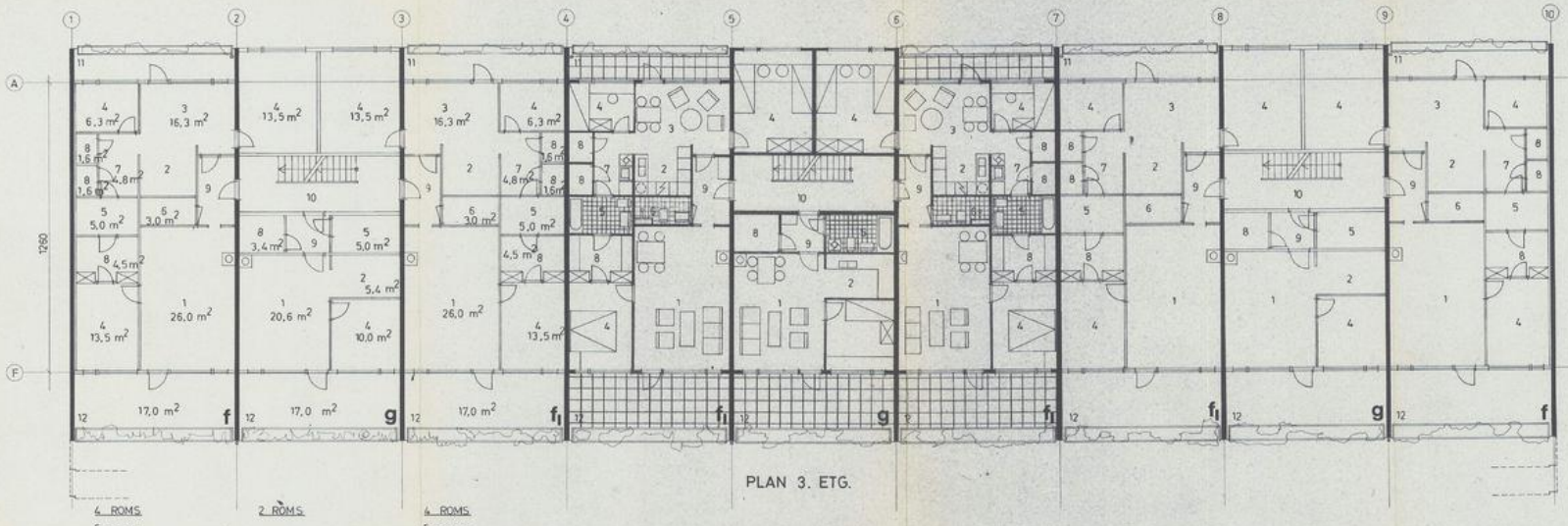


FASADE BALKONGSIDE

Fremlagt i bygningsrådet
sak 55/22
Godkjennes med forbehold

SEM BOLIGBYGGELAG-SANDEÅSEN FELT P		SAK:
		TEGN:
FASADER		DATO:
		MÅL: 1:100
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.		TEGN.NR:
HÅKON FEMTESGT.1 3100 TØNSBERG TELF.(033)15243		7
TELEMARKSGATEN 18 3700 SKIEN TELF.(035)21660		

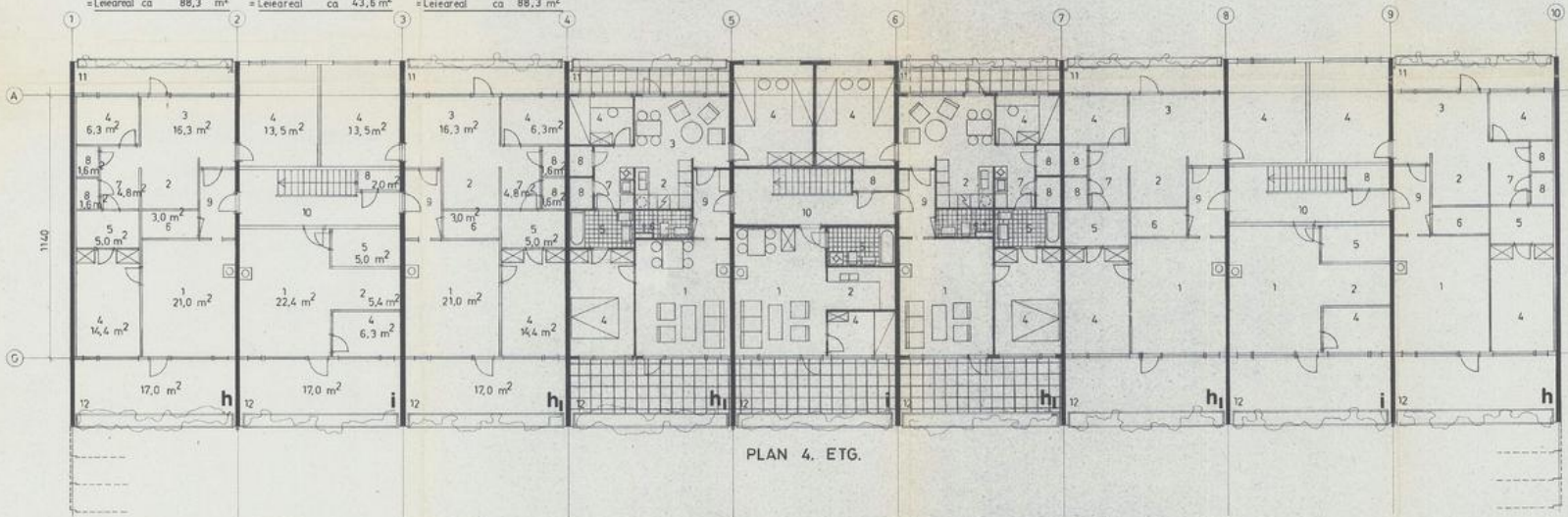

1 = STUE
2 = KJØKKEN
3 = ALLROM
4 = SOVEROM
5 = BAD
6 = DUSJ / WC
7 = VASK
8 = BOD
9 = HALL
10 = TRAPPEROM
11 = BALKONG
12 = TERRASSE
13 = V.F. / FELLESROM
PLAN 1. ETG.
4 ROMS
6 senger
Bruttoareal ca 117,3 m²
- 16,4 "
= Leieareal ca 100,9 m²
2 ROMS
Bruttoareal ca 65,1 m²
- 5,4 "
= Leieareal ca 59,7 m²
3 ROMS
4 senger
Bruttoareal ca 103,3 m²
- 16,4 "
= Leieareal ca 89,5 m²
PLAN 2. ETG.
4 ROMS
6 senger
Bruttoareal ca 109,3 m²
- 13,5 "
= Leieareal ca 95,8 m²
2 ROMS
Bruttoareal ca 56,7 m²
- 5,4 "
= Leieareal ca 51,3 m²
4 ROMS
6 senger
Bruttoareal ca 109,3 m²
- 13,5 "
= Leieareal ca 95,8 m²
SEM BOLIGBYGGELAG-SANDEÅSEN-FELT P
PLAN 1. OG 2. ETG.
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HÅKON FEMTESGT 1 3100 TØNSBERG TELF. (033)15263
SAK
TEGN
DATO 3.6.77
MÅL 1:100
TEGN NR



PLAN 3. ETG.

4 ROMS	2 ROMS	4 ROMS
5 senger		5 senger
Bruttoareal ca 100,9 m²	Bruttoareal ca 49,0 m²	Bruttoareal ca 100,9 m²
- 12,6 "	- 5,4 "	- 12,6 "
= Leieareal ca 88,3 m²	= Leieareal ca 43,6 m²	= Leieareal ca 88,3 m²

1 = STUE
2 = KJØKKEN
3 = ALLROM
4 = SOVEROM
5 = BAD
6 = DUSJ / WC
7 = VASK
8 = BOD
9 = HALL
10 = TRAPPEROM
11 = BALKONG
12 = TERRASSE



PLAN 4. ETG.

4 ROMS	2 ROMS	4 ROMS
Bruttoareal ca 92,5 m²	Bruttoareal ca 40,6 m²	Bruttoareal ca 92,5 m²
- 11,0 "	- 2,0 "	- 11,0 "
= Leieareal ca 81,5 m²	= Leieareal ca 38,6 m²	= Leieareal ca 81,5 m²

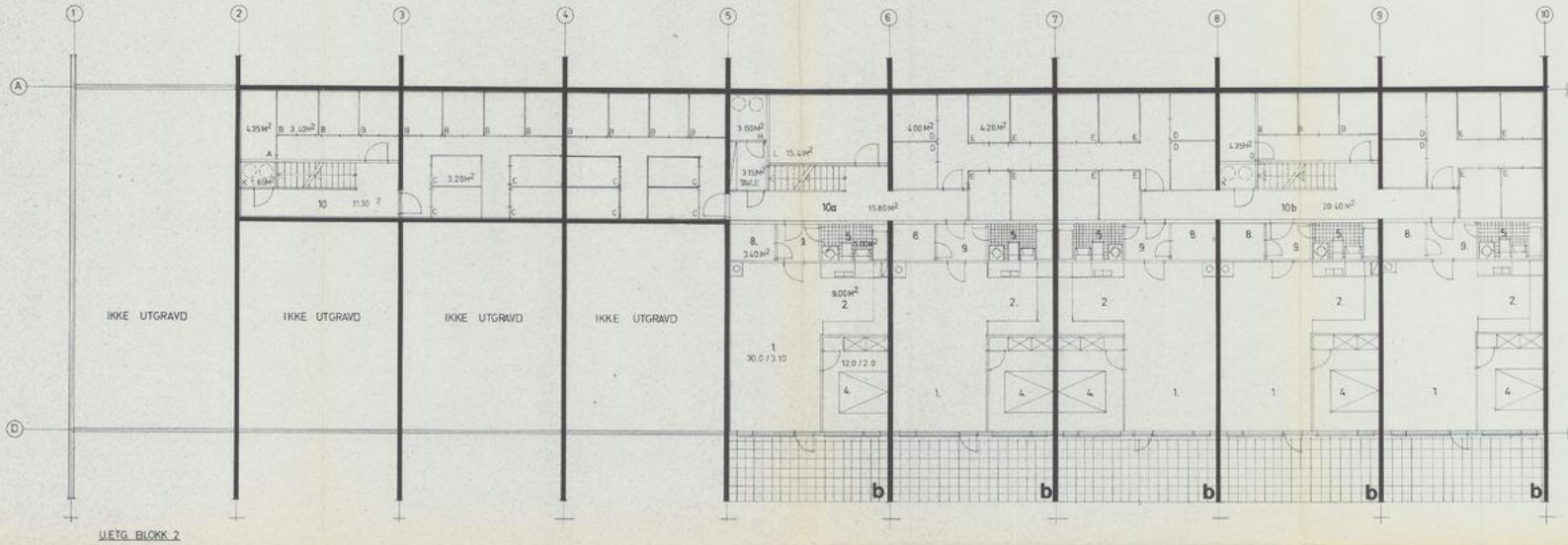
SEM BOLIGBYGGELAG-SANDEÅSEN FELT P

PLAN 3. OG 4. ETG.

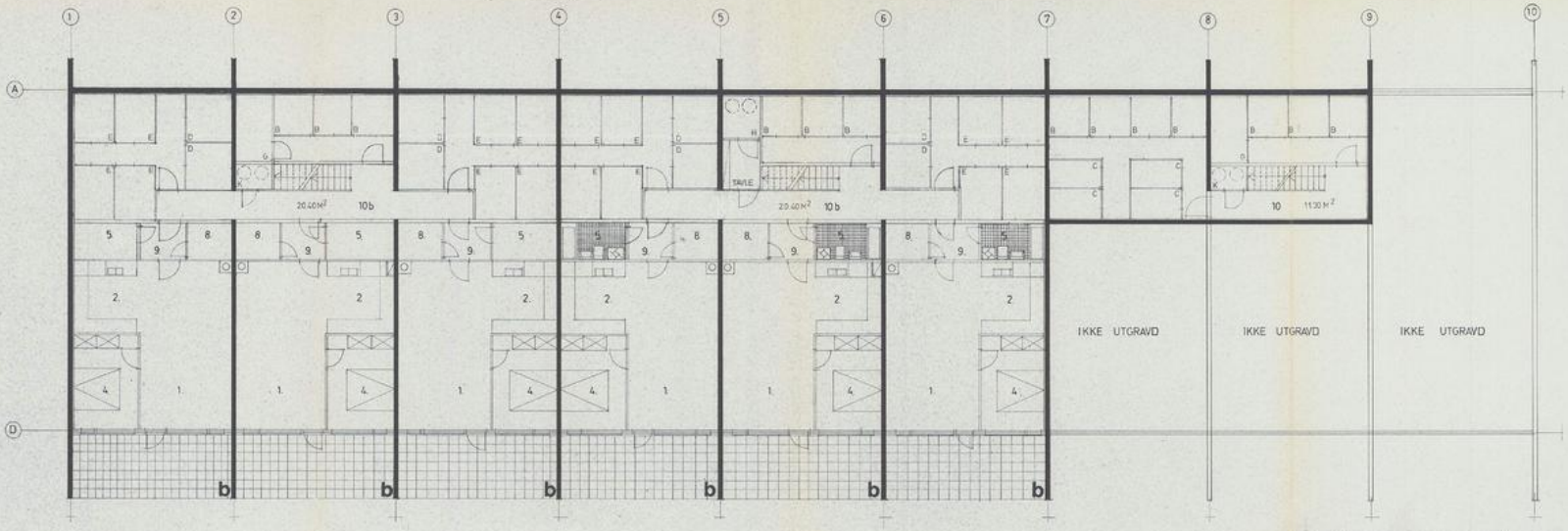
SAK:
TEGN:
DATO: 3.8.77
MÅL: 1:100

HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. TEGN.NR: 5

HÅKON FEMTESGT. 1 3100 TØNSBERG TELEFON (033) 15243
TELEMARKSGATEN 18 3700 SKIEN TELEFON (035) 21640



U.ETG BLOKK 2

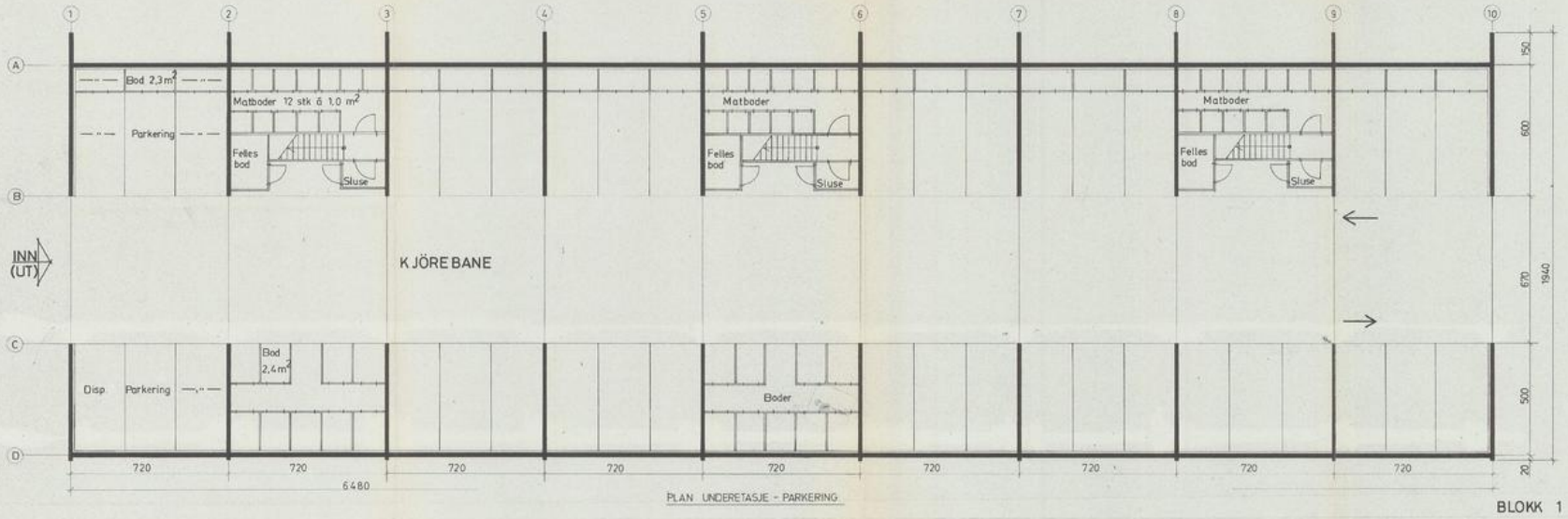


U.ETG BLOKK 1

Godkjennes med forbehold

A-B-C-D-E BODER
G VAKTMESTERBOD
H-K VARMTVANNSBEREDER
1 STUE
2 KJØKKEN
4 SOVEROM
5 BAD
8 BOD
9 HALL
10-a-b TRAPPEROM

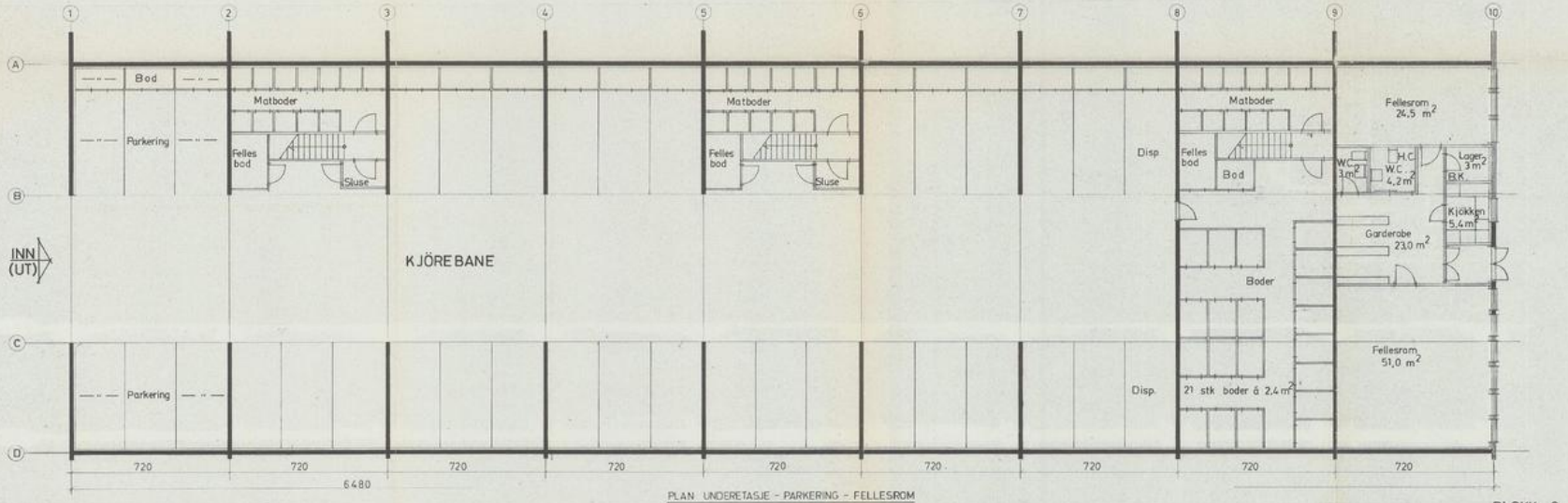
SANDEÅSEN FELT P SEM B.BL.	SAK	
	TEGN	
PLAN U.ETG – BLOKK 1–2.	DATO 20.9.77	
	MÅL 1:100	
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HÅGEN FEMTESGT 1 3100 TØNSBERG TELF. (033) 15243 TELEMARKSGATEN 6 3700 SKIEN TELF. (035) 21640	TEGN NR 37	



Garasjer : 38 stk
Matboder : 35 stk
Boder : 35 stk
Fellesboder : 3 stk

PLAN UNDERETASJE - PARKERING

BLOKK 1



Framlagt i byggetgrådet sak 55/77

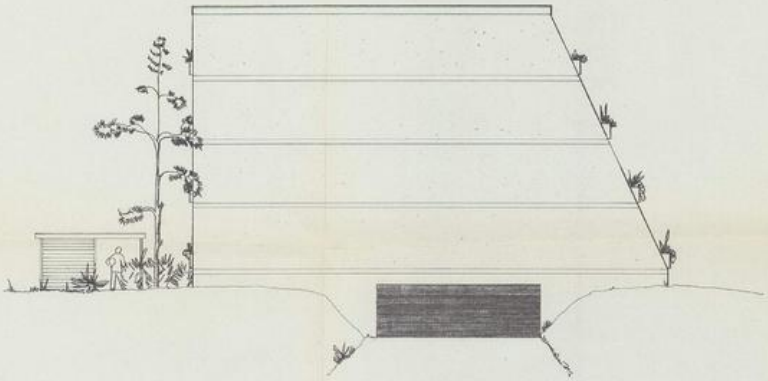
Godkjennes med forbehold

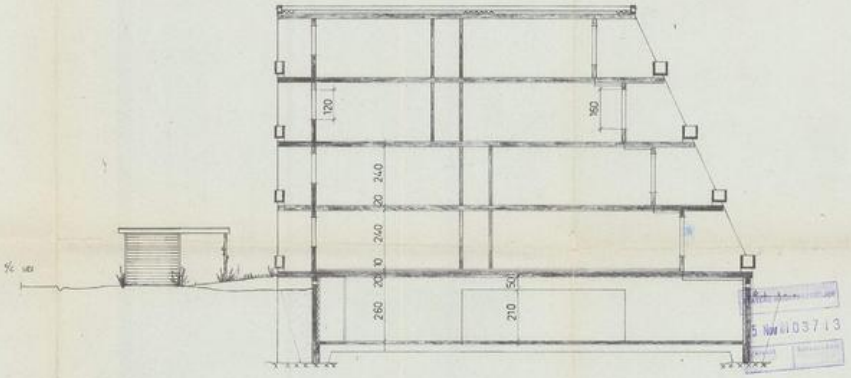
Garasjer : 34 stk
Matboder : 36 stk
Boder : 36 stk
Fellesboder : 3 stk

PLAN UNDERETASJE - PARKERING - FELLESROM

BLOKK 2

SEM BOLIGBYGGELAG - SANDEÅSEN FELT P	SAK
	TEGN
	DATO
PLAN UNDERETASJE BLOKK 1 OG 2	MÅL 1:100
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HÅKON FEMTESGT. 1 3100 TØNSBERG TELF. (033) 15243 TELEMARKSGATEN 18 3700 SKIEN TELF. (035) 21640	TEGN.NR 3



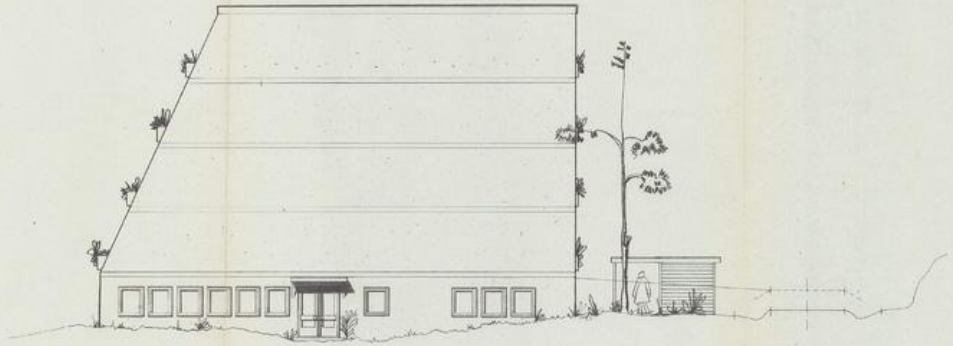


5 NOV 1003713

Fremlagt i byggingsrådet
sak 55/77
Godkjennes med forbehold

Fremlagt i byggingsrådet
sak 482/81

Fremlagt i byggingsrådet
sak 18/82
Godkjennes med forbehold



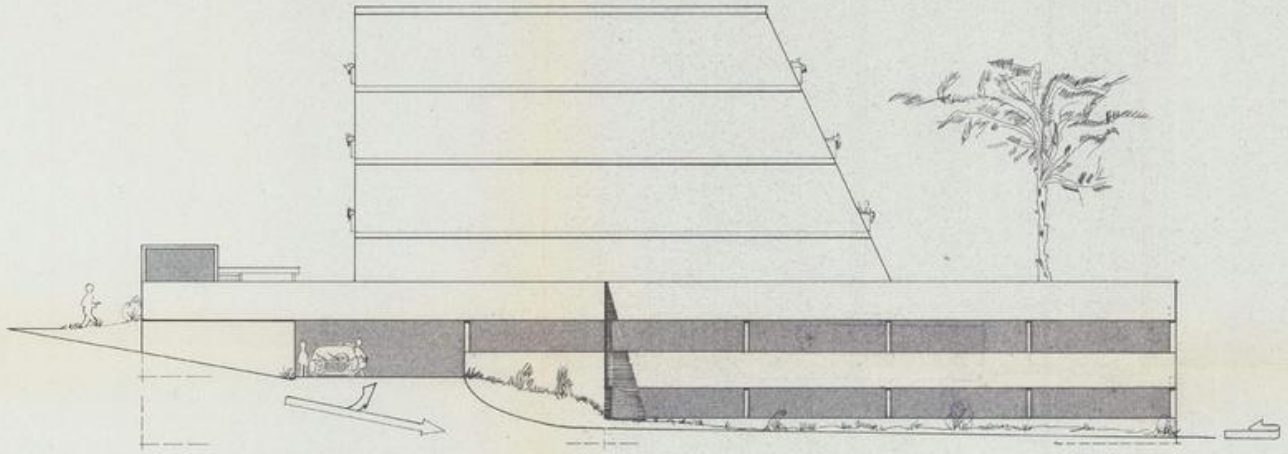
SEM BOLIGBYGGELAG-SANDEÅSEN FELT P

SNITT OG GAVLFASADER

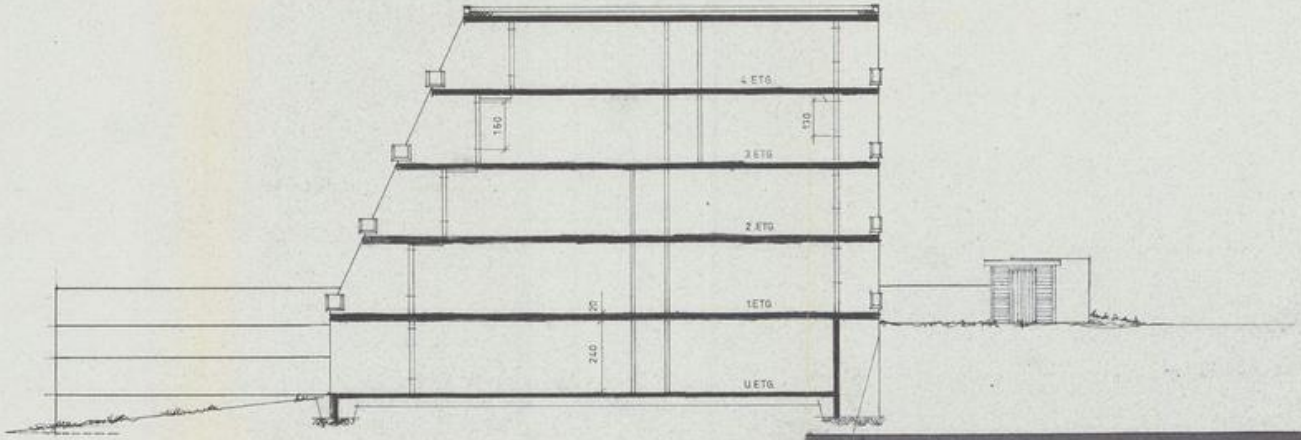
SAK:
TEGN:
DATO:
MÅL: 1:100

HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HÅKON FEMTESGT.1 3100 TØNSBERG TELF: (033)15243
TELEMARKSGATEN18. 3700 SKIEN TELF: (035)21640

TEGN.NR: 6



FASADE NORD



SNITT OG FASADE SYD

Fremlagt i byggingsrådet
sak 370/72

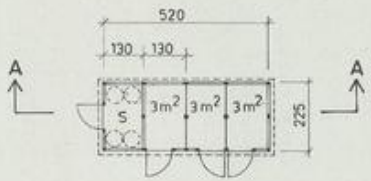
Godkjennes med forbehold

SEM BOLIGBYGGELAG-SANDEÅSEN FELT P

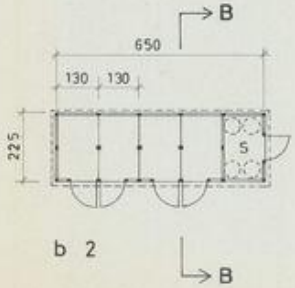
SNITT OG GAVLFASADER

HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.

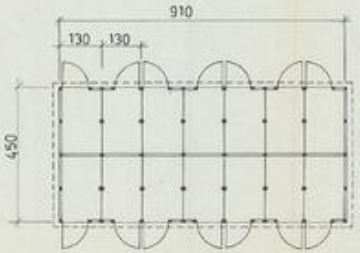
41



b 1
GRUNNRISS



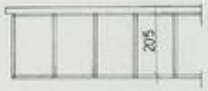
b 2



b 3

S = SÖPPELBOD

4 STK b 1
8 STK b 2
2 STK b 3



SNITT A-A



SNITT B-B





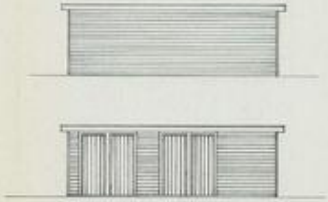
OPPRISS GAVL
b 3



OPPRISS GAVL
b1 og b2



OPPRISS b 1



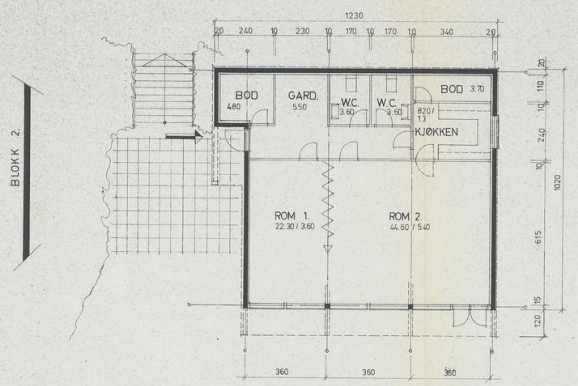
b 2



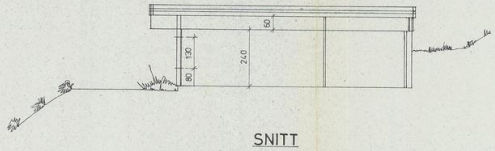
b 3

Fremlagt i byggingsutvalget
sak 55/77
Godkjennes med forbehold

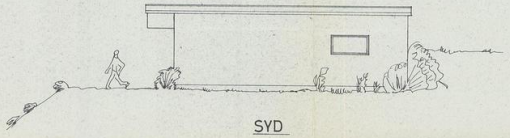
SEM BOLIGBYGGELAG-SANDEÅSEN FELT P		SAK
		TEGN
BODER: GRUNNRISS, SNITT, OPPRISS		DATO
		MÅL 1:100
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.		TEGN NR
HÅKON FEMTESGT.1 3100 TØNSBERG TELF: (033)15243 TELEMARKSGATEN 18 3700 SKIEN TELF: (035)21640		8



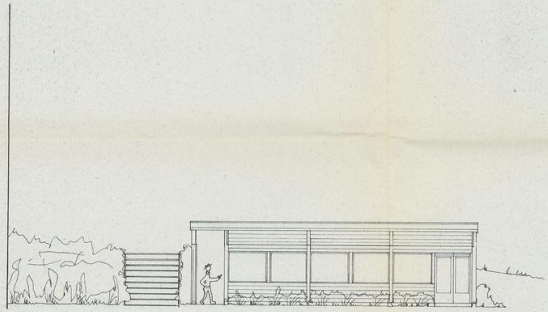
PLAN



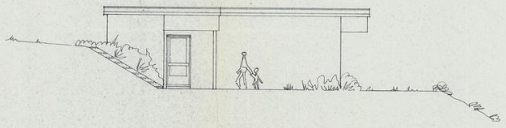
SNITT



SYD



VEST



NORD

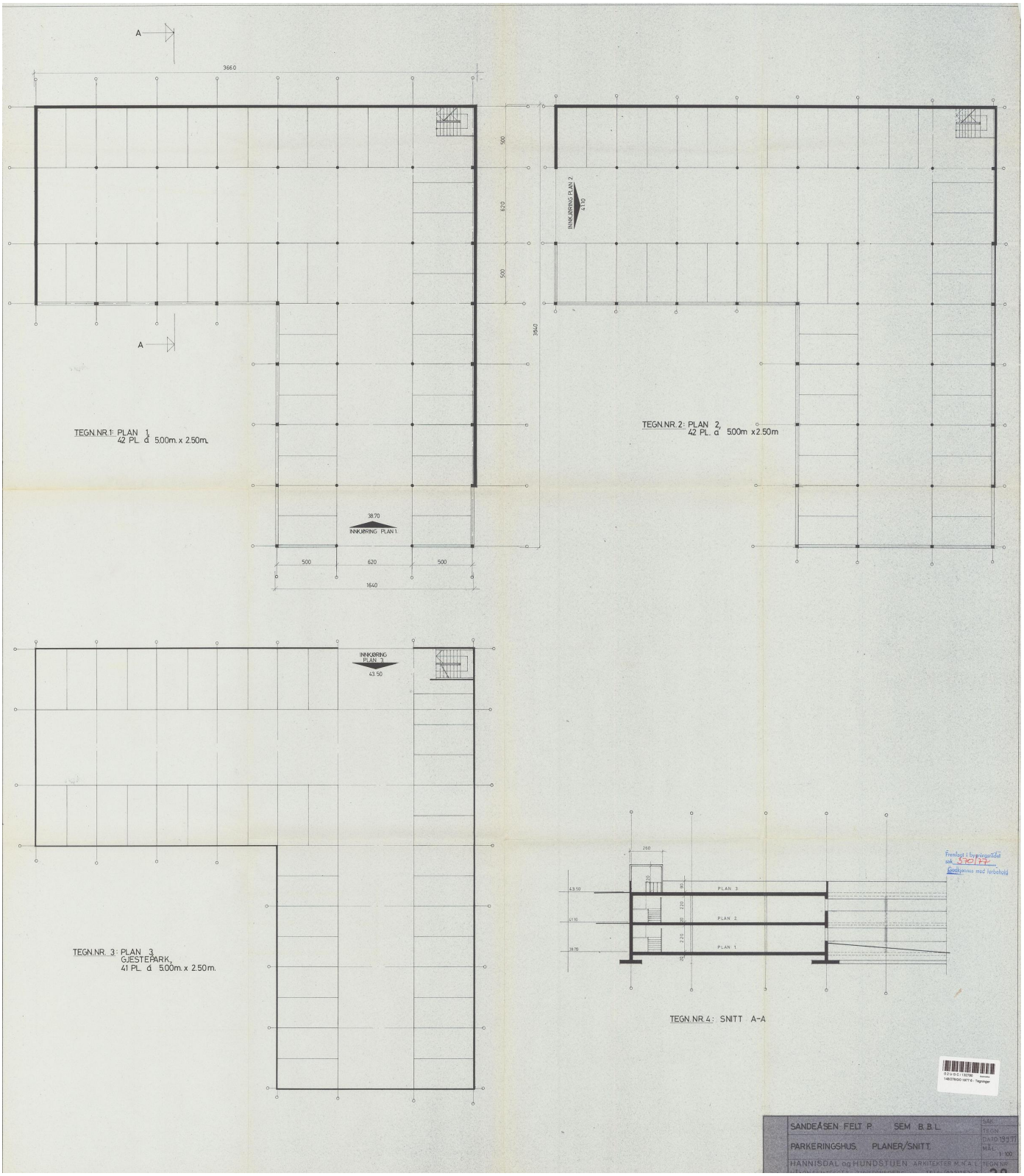


ØST

Fremlagt i byggingsrådet
sak 370/77
Godkjennes med forbehold

02UGB/132779
1462/78/06 1977 8 - Tegninger

SANDÅSEN FELT P.	SEM. B.B.L.	SAK:
PLAN, SNITT OG FASADER AV KONTAKT		TEGN:
OG AKT. LOKALE FOR UNGD. OG ANDRE BEBO.		DATO: 29.9.77
		MÅL: 1:100
HANNISDAL og HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.		TEGN NR: 42
HÅKON FEMTESGT. 1. 3100 TØNSBERG TELEMARKSGATEN 18. 3700 SKIEN	TELF. (033) 15293 TELF. (035) 21640	



TEGN.NR.1: PLAN 1
42 PL. á 5.00m. x 2.50m.

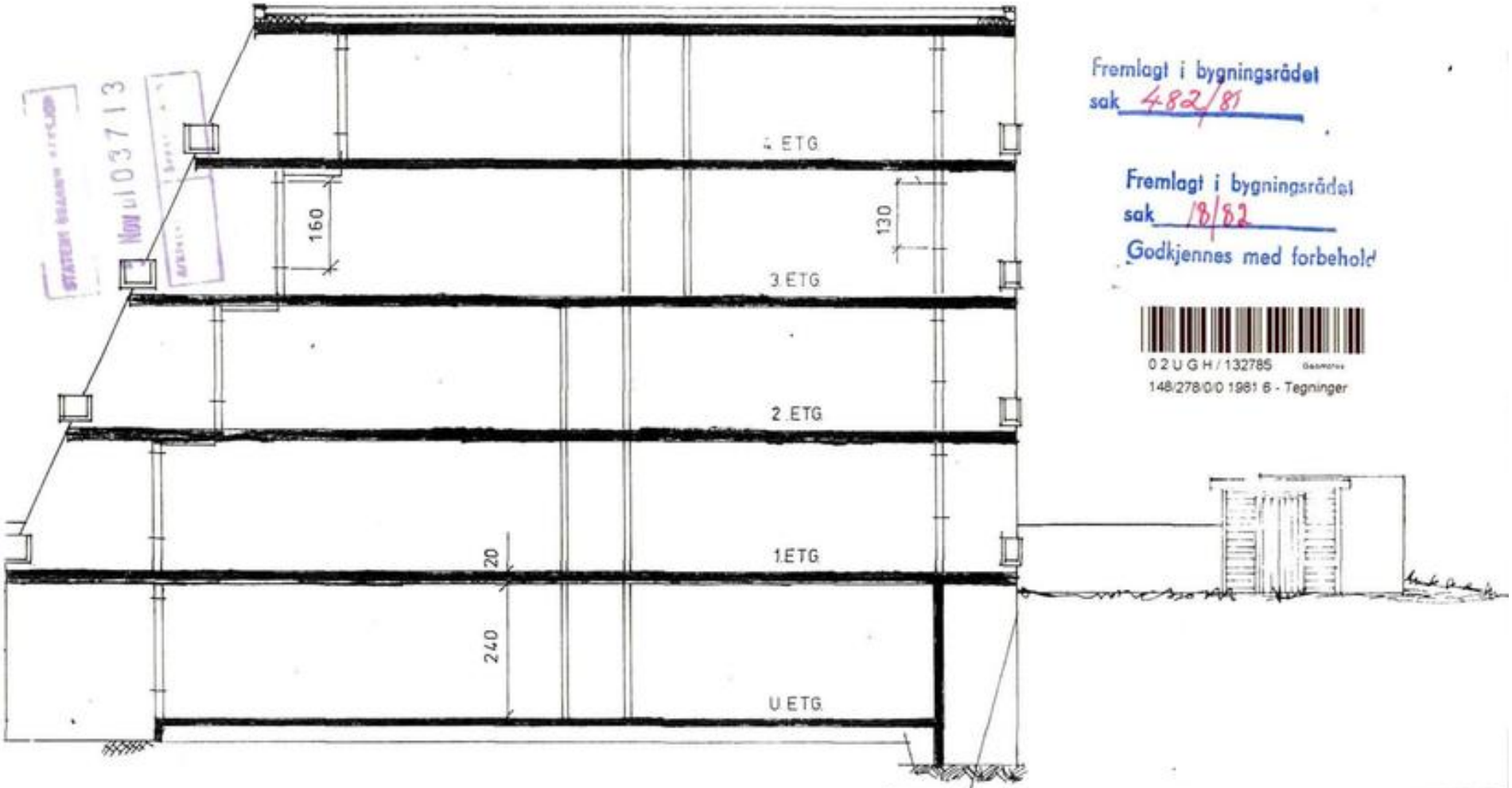
TEGN.NR.2: PLAN 2,
42 PL. á 5.00m x 2.50m

TEGN.NR.3: PLAN 3
GJESTEPARK,
41 PL. á 5.00m. x 2.50m.

TEGN.NR.4: SNITT A-A

Fremlagt i byggesaksutvalg
sak 5/81 FE
Godkjennes med forbehold

Vedlegg til søknad av 8/5-81

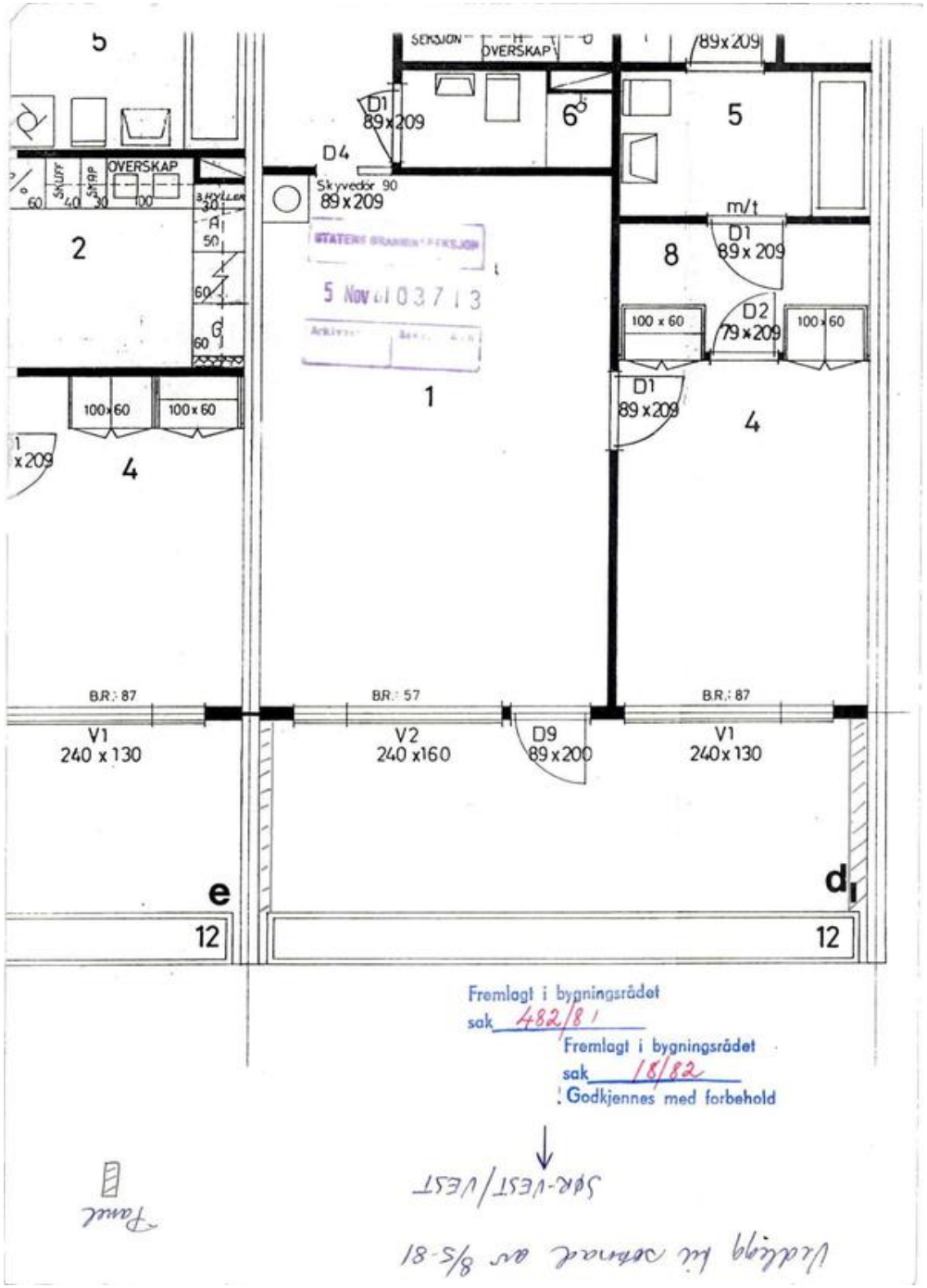


Fremlagt i bygningsrådet
sak 482/81

Fremlagt i bygningsrådet
sak 18/82
Godkjennes med forbehold

0 2 U G H / 132785
148/278/0/0 1981 6 - Tegninger

ITT OG FASADE SYD.


5
SEKSJON
OVERSKAP
89x209
D1
89x209
6
5
D4
Skyvedör 90
89x209
OVERSKAP
SKUFF
SKAP
SKYLLER
2
A1
50
60
G
60
m/t
D1
89x209
8
100 x 60
D2
79x209
100 x 60
STATENS BRANNTILSYN
5 NOV 1037 13
1
D1
89x209
4
100x60
100x60
4
B.R.: 87
B.R.: 57
B.R.: 87
V1
240 x 130
V2
240 x160
D9
89x200
V1
240x130
e
d
12
12
Fremlagt i bygningsrådet
sak 482/81
Fremlagt i bygningsrådet
sak 18/82
Godkjennes med forbehold
Sør-VEST/VEST

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**278**	**0**	**0**	Beles vei 35, 3150 TOLVSRØD Beles vei 37, 3150 TOLVSRØD Beles vei 39, 3150 TOLVSRØD Beles vei 41, 3150 TOLVSRØD Beles vei 43, 3150 TOLVSRØD Beles vei 45, 3150 TOLVSRØD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1166.14m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	13999.24m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2512.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3905 57005	Sandemyra (28.1.1994)
	3905 57024	Sandeåsen skole (14.5.2008)

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:

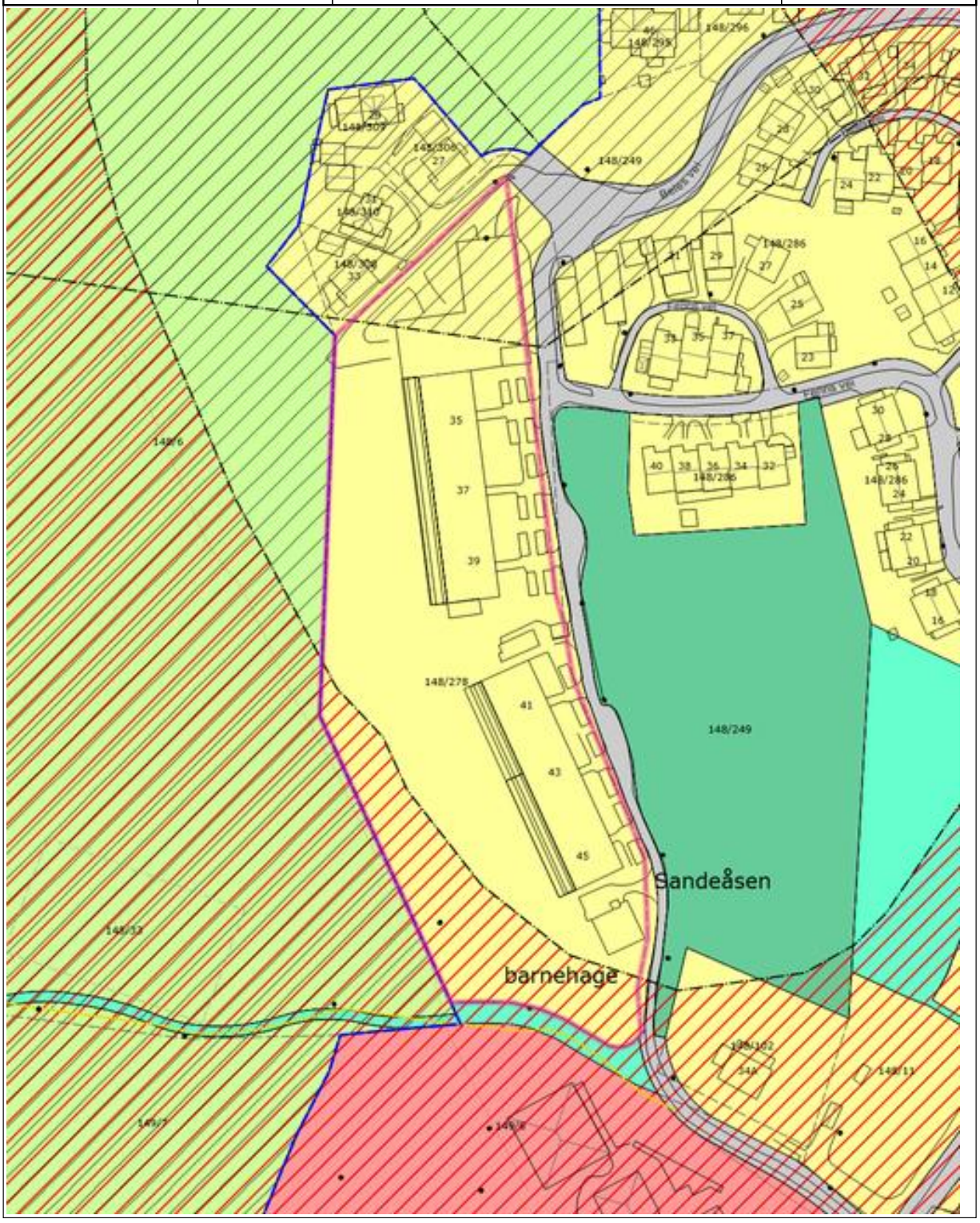
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 278	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Beles vei 45 3150 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

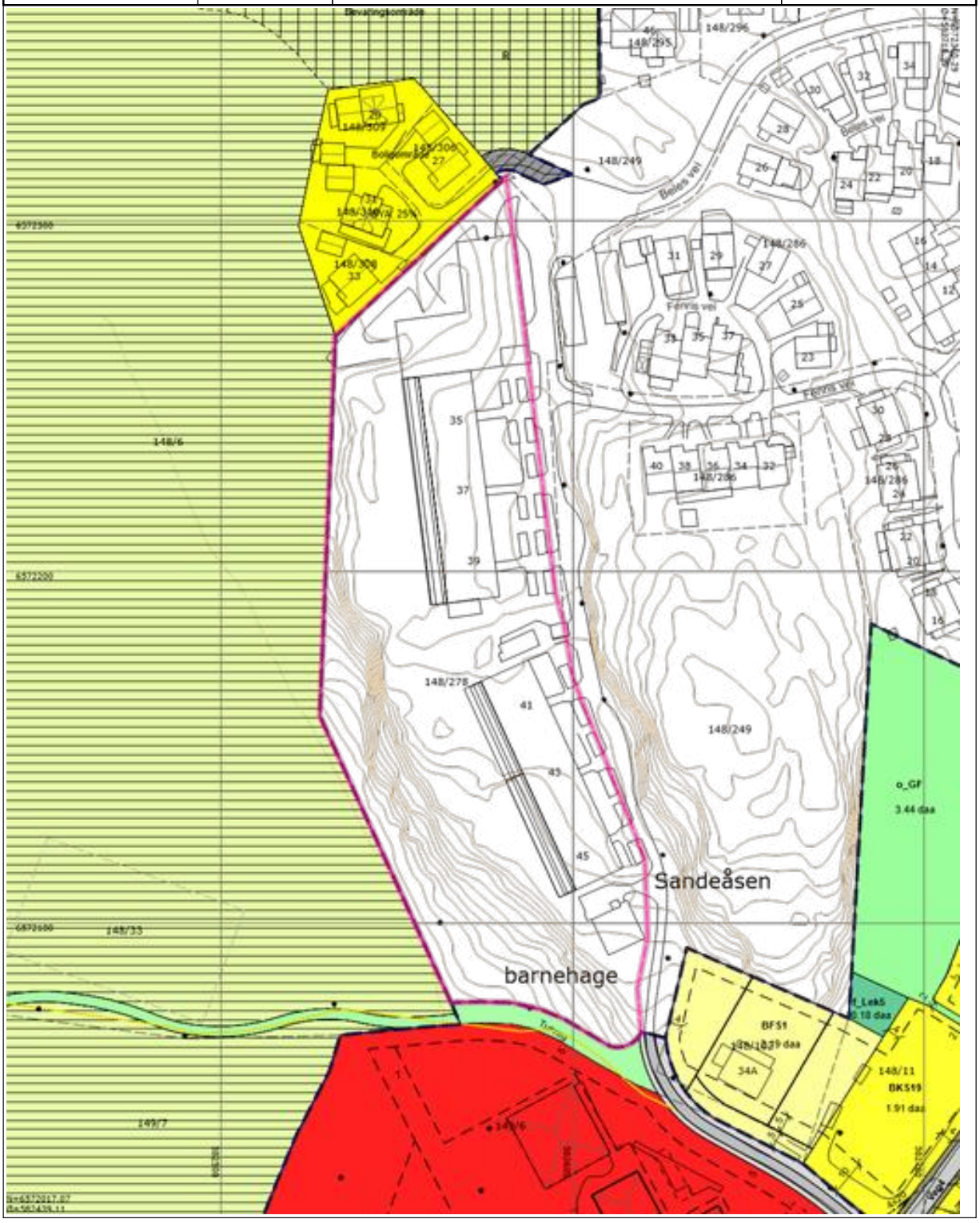
Langsiktig utviklingsgrense	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	A Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Sti/traktorveg med belysning	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Hensyn friluftsliv	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Kanal og grøft	Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 278	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Beles vei 45 3150 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:	Sandeåsen skole			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Sti/traktorveg med belysning	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger og anlegg	Boligområde	Offentlig bygg - undervisning
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Turveg
Friluftsområde	Felles avkjørsel	Frisikt
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse	Lekeplass
Veg	Annen veggrunn - grøntareal	Friområde
Kanal og grøft	Høydekurve	

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDEÅSEN SKOLE. PLAN NR. 57024.

Planens avgrensning er vist på reguleringsplankartet

§ 1
BESTEMMELSER

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av plan- og bygningslovens § 25 regulert til:

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
- Offentlig undervisning

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr.3)
- Kjørevei
- Parkering
- Gang- og sykkelvei
- Annen veggrunn

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr.4)
- Turvei

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved vei
- Vegetasjonsbelte

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan
Ved søknad etter plan- og bygningslovens § 93 skal det i tillegg til den dokumentasjonen av tiltaket som kreves etter lov og forskrifter foreligge situasjonsplan for hele det regulerte byggeområdet samlet. Planen skal vise alle tiltak som søknaden skal omfatte, samt arealbruken for alt areal innenfor det regulerte byggeområdet, herunder:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform, herunder bebyggelse som tilhører senere byggetrinn. Innganger til bygningene og bygningenes hovedfunksjon påføres.
- Oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng)
- Evt. transformatorkiosker, rom for avfallsbehandling, kjøle- og ventilasjonsenheter, samt andre bygningselementer som vil kunne ha betydning for tomtens logistikk og naboskap.
- Trafikksikre kjørearealer, inkl. manøvreringsareal og arealer for vare- og servicetransport.
- Trafikksikker ut- og innkjøring fra parkeringsplass sør for skolebygget.
- Parkeringsløsning for bil og sykkel.
- Områder for parkmessig opparbeidelse, inkl. eksisterende vegetasjon, hva som skal beholdes og hva som skal fjernes.
- Utendørs gangarealer, inkludert ramper og trapper. Utendørs områder for lek og opphold
- Vegetasjonsbelter
- Plass for snøopplag, der store plasser må brøytes

2.2 Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

2.3 Universell utforming
Ved utforming av områdene innenfor planen skal det legges vekt på at det skal være lett å finne frem for orienteringshemmede og at bevegelseshemmede opplever det lett å komme frem til og innenfor planens ulike områder.

- Parkeringsplasser for forflyttningshemmede skal være 6*6 meter.
- Ved parkmessig opparbeidelse og i forbindelse med vegetasjonsbelter skal det søkes å unngå allergifremkallende vegetasjon som Or, Hassel og Bjørk.
- Et stigningsforhold på 1:20 på utendørs gangareal bør tilstrebes.
- Ved buss-stopp skal fortauskanten heves slik at lavgulvsbussene kan benytte av- og påstigningsplattformen.
- Turstien i nord skal dekkes med steinmel.

2.4 Parkering
Det skal etableres ca 65 parkeringsplasser for bil innenfor offentlig byggeområde – undervisning og offentlig trafikkområde – parkering.

2.5 Støy
a) Krav til støy i anleggsperioden skal være oppfylt i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 kap 4.
b) *Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg* skal legges til grunn når det gjelder plassering av nærmiljøanlegg/ballbinge

2.6 Radon
Ved oppføring av bygg skal sikring mot utslipp av radon til inneluft være gjennomført. Tilkjørte løsmasser må ikke hentes fra radonrisikoområder.

2.7 Oppvarming og energiforsyning
For bygninger og anlegg skal det tilstrebes utforming og tekniske løsninger som gir lavt energiforbruk og mulighet for alternative energikilder.

2.8 Grunnundersøkelser
Grunnundersøkelse – forurenset grunn.
Senest ved rammetillatelse må det redegjøres for om det kan være grunn til å tro at planområdet kan bestå av forurenset grunn. Håndtering av eventuelle forurensede masser må skje i henhold til forurensingsforskriftens kap 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

§ 3
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Gang- og sykkelvei regulert sørvest i planområdet skal kunne benyttes som atkomst til skolebygget for varelevering samt renovasjon.

§ 4
OFFENTLIGE BYGGEOMRÅDER

a) Innenfor området tillates oppført offentlige skolebygg og bygg for barnehage med tilhørende anlegg.
b) Maksimal tomteutnyttelse er % BYA = 34
c) Innenfor indre byggegrense er maksimal tillatt byggehøyde satt til c+ 42. Det kan oppføres bygg innenfor bygningens grunnflate med totalhøyde inntil c+ 37,0 (2 etasjer over høyeste terrengnivå). Det kan oppføres en etasje over dette, med avgrensning minst 6,0 m innenfor vegglivet til underliggende etasje, med totalhøyde inntil c+ 42,0. Mindre bygningselementer (piper, heisoppbygg, ventilasjonssjakter o.l.) kan tillates maksimalt 1,5 meter over de fastsatte kotehøydene.
d) Innenfor ytre byggegrense tillates oppført bygninger i 1 etasje. Grunnflatene må ikke overstige 30 kvm og total byggehøyde ikke være over 3,5 m.
e) Tekniske enheter for energiforsyning, kommunikasjon, renovasjon o.l. som primært skal betjene skolen og/eller barnehagen, skal fortrinnsvis legges inn i hovedbygningene eller samles i ett bygg.

§ 5
SPESIALOMRÅDER

Vegetasjonsbeltet skal opparbeides med flerskiktig vegetasjon (busker og lavere trevegetasjon) og skjøttes slik at denne flerskiktigheten opprettholdes.

§ 6
FRISIKTSONER

I frisiktsoner skal vegetasjon o.a. ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før nybygget tas i bruk (brukstillatelse) skal det etableres gang- og sykkelvei langs Sandeveien.
- Før nybygget tas i bruk (brukstillatelse) skal Olsrødsvingen utvides og dimensjoneres slik at buss og private biler kan møtes.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 14.05.08,sak: 060/08

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

TØNSBERG KOMMUNE

1 av 2

57005

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
SANDEMYRA - REG.PLAN 57005,

§ 1.
Området er regulert til følgende formål:
* Spesialområde - formål friluft
* - formål bevaring
* Friområde-turvei
* Boligområde

§ 2. Spesialområde - formål friluft
Skal benyttes av allmennheten til friluftsformål. Landskapsbildet skal opprettholdes. Furuskogbestanden og myrvegetasjonen skal bevares og prioriteres i området, men også bjerk og event. edelløvskog langsetter kantene av området skal prioriteres, slik at det ved event. hogst i området skal tas hensyn til dette.

I området kan det ikke foretas arbeider eller opparbeidelse av anlegg som er i strid med formålet og som kan endre de naturgitte forhold.
Følgende tekniske inngrep er ikke tillatt:
- Oppføring av bygninger
- Opplag av materiell
- Grøfting og rensking av nye grøfter
- Flatehogst (gjelder areal over 2 da)
- Sprøyting
- Oppfylling, oppdyrking, uttak av masser, anleggelse av veier og andre inngrep i terreng.

Event. inngrep skal meldes til bygningsrådet, som i samarbeid med landbruksmyndighetene skal avgjøre om tillatelse kan gis. Det er ønskelig med lett tynning spesielt i løvtrebestanden og langsetter stiene i området.
Jordlovens § 55 (deling av landbrukseiendom) gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

§ 3.
Spesialområde - formål bevaring
Innenfor spesialområde med formål bevaring, avmerket med R på reguleringskartet, er det 2 grupper av fornminner. Disse er fredet etter Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §§ 4,6 og 8.
Event. inngrep skal meldes til bygningsrådet, som i samarbeid med kulturminnevernmyndighetene skal avgjøre om tillatelse kan gis.
Arealet kan fortsatt benyttes til beite m.m., jfr. §3 i lov om kulturminner.

§ 4.
Friområde-turvei
Areal avsatt til friområde-turvei skal benyttes til gang-og sykkelvei, og adkomst for friluftsområdet.
Tønsberg kommune skal vedlikehold turveien, slik at fremkommeligheten ivaretas.

§ 5.
Boligområde
Areal avsatt til boliger kan bebygges med konsentrert bebyggelse

eller eneboliger. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasjer medberegnet. Max. 2 etasjer. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng på en best mulig måte, slik at landskapet ikke får for store inngrep og ødeleggelser.
Før utbygging skjer i området må det foreligge en tomtedelingsplan til godkjenning, der adkomst, byggegrense, terrenginngrep ol. vises.

Datert 1.9.92
Rev. 17.9.93
Rev. 10.11.93

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/13609
Dokumentdato	22.12.2025
Kontrolldato	16.12.2025
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	148/278
Adresse	Beles vei 45
Leilighet	H0402

ERIK EFTEDAL
BELES VEI 45
3150 TOLVSRØD

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Beles vei 45, bruksenhet H0402, 3150 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 16.12.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Det var ikke montert ildsted i boenheten ved tilsyn.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.
Vi minner om at fyringsanlegget jevnlig må vedlikeholdes, blant annet ved at pakninger rundt røykrør sjekkes og byttes.

Til stede:
Eier/representant for eier: ERIK EFTEDAL
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen og Bjørn Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kristina Viftrup Andersen på telefon **97 55 01 70** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kristina Viftrup Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/148/278/0/0
Adresse: Beles vei 45,
3150 TOLVSRØD
Orgnr: 953590549
Andelsnr: 14

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 16.12.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	17.10.17	X	

Dokumentavgift er betalt med kr. 6.880,-
Jarlsberg Sorenskriverembete

DAGBOKFØRT
11.AUG80 05167
SORENSKRIVEREN I
JARLSBERG

S K J Ø T E

I h.h.t. formannskapsvedtak 29. mars, 20. september og 29. november 1977 skjøter Sem kommune gnr. 148, bnr. 278 i Sem til Vestre Sandeåsen borettslag. Arealet er 14.008 m2. Kjøpesummen er kr. 344.782,-. Følgende bestemmelser fra avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen:

1. Kommunen fordeler 28 av leilighetene. For disse leilighetene har kommunen forkjøpsrett på vegne av ansatte og boligsøkende. Forkjøpsretten er begrenset til de 20 første år etter tinglysning av Husbankens pantobligasjon i lagets eiendom. I den utstrekning lovbestemmelser ikke fastsetter noe annet, har kommunens forkjøpsrett på vegne av ansatte og boligsøkende 1. prioritet. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i normalvedtektenes § 5, 3. ledd. Bestemmelsen om kommunens forkjøpsrett tas inn i borettslagets vedtekter.

2. Privat antenne for radio og TV tillates ikke satt opp utendørs. Eieren er forpliktet til å delta i felles antenneanlegg - herunder betale sin andel av utgifter til anlegg og fremtidig drift slik det til enhver tid er fastsatt av kommunen.

3. Ved snøbrøyting av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier, er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten.

4. Elektrisitetsverket har rett til vederlagsfritt å plassere stolper, strekke ledninger og legge kabler i grunnen for fremføring av strøm til hus som måtte oppføres på tomten eller naboeiendommer. Den samme rett har Televerket for fremføring av telefon og kommunen (eventuell annen institusjon som måtte overta kommunens funksjoner) for utbygging av fellesantenneanlegg for radio og TV i tomtefeltet. Rettighetshaverne har dessuten rett til å foreta vedlikehold, reparasjon og eventuelt omlegning mot at eiendommene blir istandsatt når arbeidet er avsluttet. Retten til fellesantenneanlegg omfatter også antenne på bygning og rett til å føre ledning for el-forsyning til forsterkere o.l. gjennom lagets koblingsboks.

5. Kommunen har rett til ved enhver eventuell senere veiutvidelse å overta ubebygget grunn for kr. 25,- pr. m2 og uten at det betales ulempeserstatning av noen art.

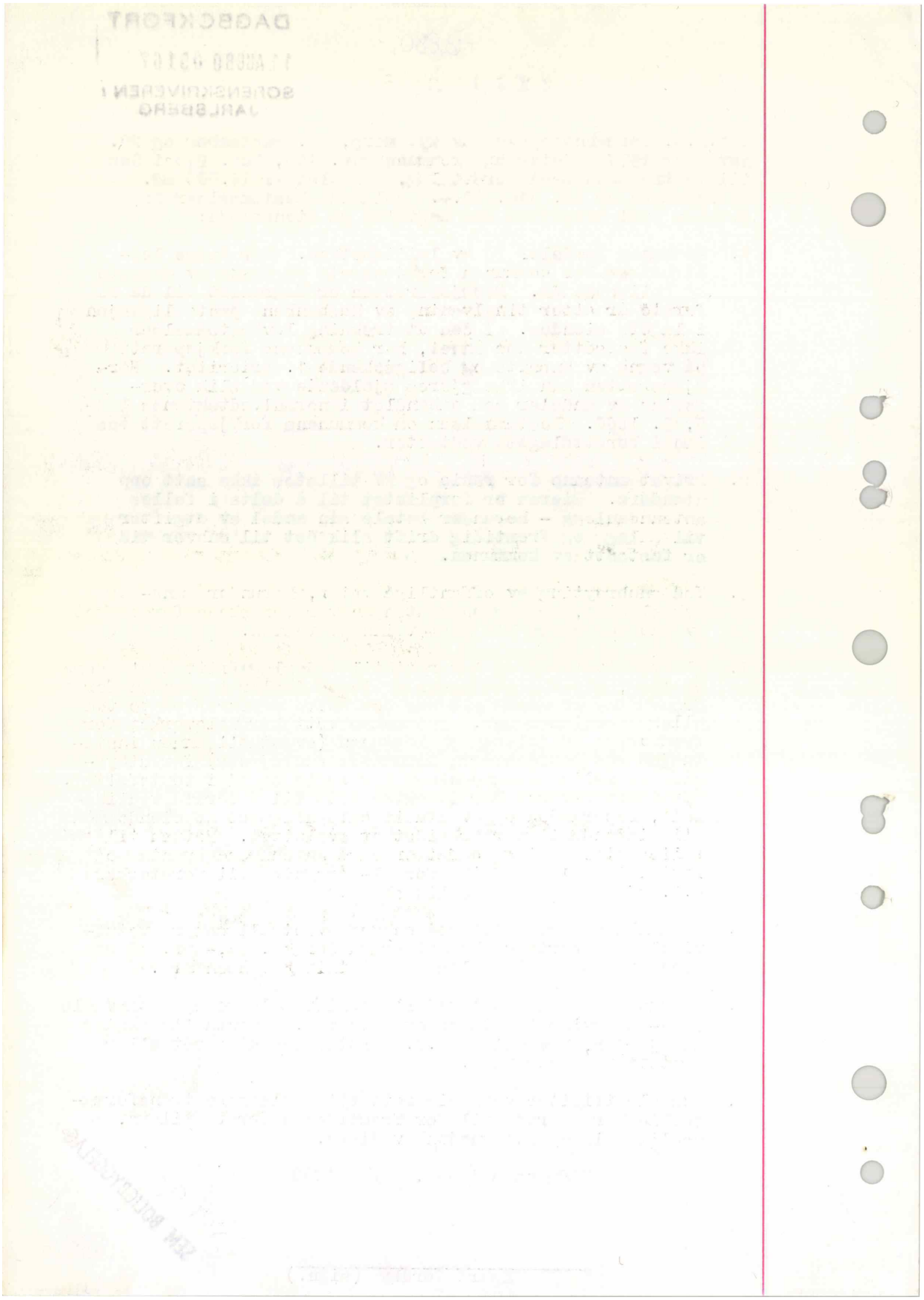
6. Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten. Eventuelle skader på gjerder, haveanlegg m.v. forutsettes utbedret eller erstattet av kommunen.

7. Sem elektrisitetsverk gis rett til å plassere transformatorkiosker og rett til for fremtiden å foreta tilsyn, vedlikehold og reparasjon av disse.

Rådmannen i Sem, / 1980

Kaare Nordby (sign.)

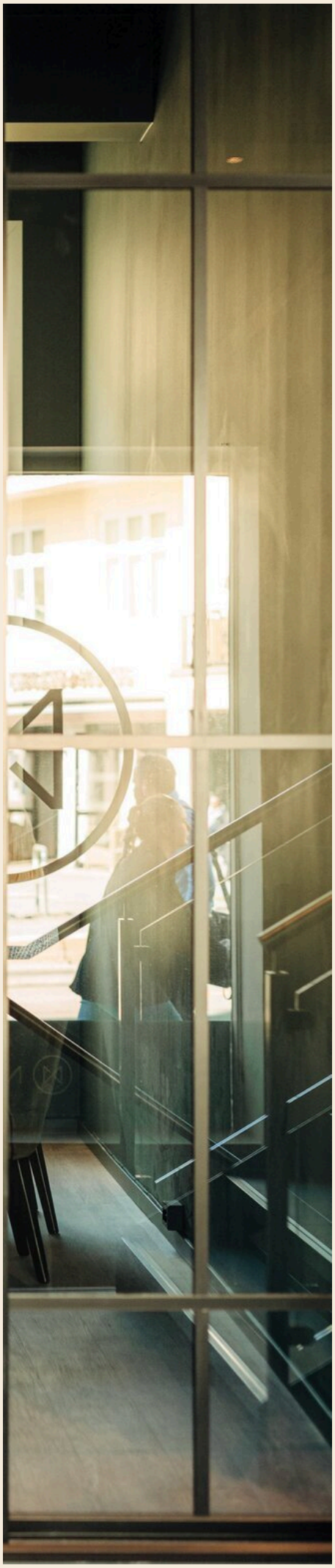
Rett kopi bekreftes
SEM BOLIGBYGGELAG



Velkommen til

Nordvik 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.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Beles vei 45 3150 TOLVSRØD
Matrikkel: Gnr 148, bnr 278 (ideell andel 1/1) i Tønsberg 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151