

Vesterøyveien 28

1 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Vesterøyveien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
48	Vedlegg
60	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema



Nøkkelinformasjon

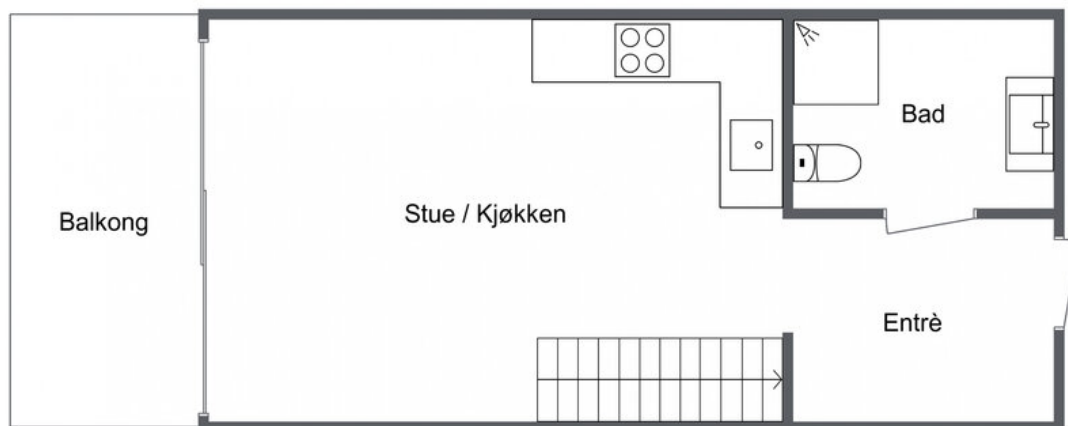
Leilighet over 2 plan med sjøgløtt |
Takterrasse på ca.350 kvm | Heis og
Carport | IN-ordning

Prisantydning	1 700 000,-
Omkostninger	9 262,-
Totalpris	3 013 639,-
Fellesgjeld	1 304 377,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 851,-
BRA-i	50 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2008
Eierform	Andel

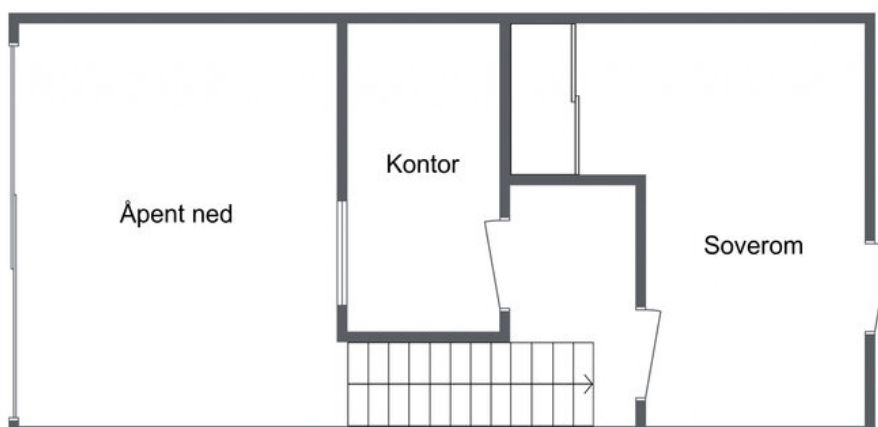
Kort fortalt

Her vil Nordvik Bolig ved Emil Samland ønske deg velkommen til denne lekre leiligheten i 2. etasje med en helt fantastisk utsikt. Kort avstand til både sentrum og diverse flotte turområder. Her kan "alle" bo og trives godt da det er både parkering i carport og heis i bygget. Balkongen blir ekstra på de solfylte og deilige høst- og vårdagene. Skal du av gårde? Da tar du bare å låser leiligheten å drar av sted. Dette er så enkel hverdag du kan få. Det skal også nevnes at du har en av Norges beste Meny butikker, en gåtur unna!

- # Sjøgløtt
- # Felles takterrasse
- # Delikat romslig soverom
- # Kjøkken med åpen løsning
- # Kort vei til både sentrum og rekreasjonsmuligheter



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.















Borettslaget ligger svært nær sjøen



Dette er rett å slett en fantastisk utsikt

En balkong med full oversikt





Badet er romslig med
opplegg for vaskemaskin



Vi tar turen opp i leilighetens
andre etasje

Soverommet er romslig og
kommer med utgang til en
liten terrasse



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0012/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD
Gnr 116, bnr 14 i Sandefjord kommune
Andelsnr 14 i Vesthouse Borettslag, org.nr. 893108602

Selger
Louise Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
1 700 000,- (Prisantydning)
1 304 377,- (Andel av fellesgjeld)

3 004 377,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 882,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 262,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 762,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 013 639,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 023 139,- (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
2008

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue og kjøkken, bad og gang
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong utenfor stue

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Soverom, kontor og trappegang
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse i treverk

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppgitt BRA: 55.0 m² · Målt BRA: 54.8 m² · Avvik: -0.2 m²
(-0.4%)

Innhold

Velkommen til denne leiligheten som har en nydelig utsikt mot fjorden og Indre havn. Her er det aller meste tenkt på. Du har en carport på bakkenivå og enkel adkomst til inngangspartiet, hvor du kan ta heis til 2. etasje der inngangen til leiligheten er. Men før vi går ut av heisen og inn til leiligheten, så fortsetter vi helt til toppen, der vi vil ved å gå ut døren på taket møte en svær takterrasse. Som beboer så har du rett til å bruke takterrassen, her vil du også se pergolaen. Vi går tilbake i heisen og tar heisen ned til 2. etasje der vi kan entre din nye leilighet. Det første du vil møte når du åpner inngangsdøra er en grei gang med plass til å henge fra seg tøy og badet er til høyre. Vi fortsetter inn i den åpne stuen og kjøkkenløsningen som gir et moderne uttrykk. Stuen er romslig og gir deg et koselig sted å invitere inn til middag og spillkvelder. Med de store vinduene i stua har du masse naturlig lys som slippes inn.

Når vi nå beveger oss gjennom stuen så kommer vi til balkongdøren og går ut på den 6 kvm store balkongen hvor du kan nyte morgenkaffe mens du vurderer om det er dagen for å utforske de mange turstiene i området. Leiligheten har ikke bare ett plan, men 2. plan. Vi beveger oss opp trappa og her vil du finne et kontor som har mange bruksområder. Soverommet er romslig og du får plass til en god seng og garderobe. I bakkant har du en liten søt veranda. Den kan faktisk regnes som størrelsen på en balkong i Oslo, altså meget liten.

Høres dette interessant ut? Da må du huske å melde deg på og du er hjertelig velkommen. Vi sees!

Standard

Innvendig:

De innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Gulvet i 1.etg opplyses skiftet i 2025. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Våtrom:

Dusjbad i 1.etg i opprinnelig stand med flislagt gulv og flislagte vegger. Gulv og vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Rommet har vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med innredning og opplegg til vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår. Skrog, fronter og benkeplate av foliert spon fra byggeår. Laminatgulv opplyst skiftet i 2025. Vegger og himling av malte plater. 115-liters varmtvannstank med overtrykksventil tilkoblet avløp er plassert i underskap.

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannbereder på 115 liter fra byggeår er montert i underskap på kjøkken. Ventilasjon løses via mekanisk avtrekk med Villavent-aggregat montert i kjøkkenskap, tilkoblet flere avtrekkskanaler. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbrytere. Røykvarsler er registrert i leiligheten, og brannslukkeapparat (pulver) er plassert i fellesgang.

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

Parkering

Det er parkering på reservert plass i carport, samt på utendørs gjesteparkering.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Tiltaksoversikt

Følgende årstall er oppgitt av selger.

2025 - Ny gulvlaminat i stue og kjøkken

2025 - Ny oppvaskmaskin installert i kjøkkeninnredning

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Selger opplyser: Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp for el-bil lading.

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

Selger opplyser: Ja. Oppgi type rapport og årstall: 2026: lekasje i forbindelse med oppvaskmaskin (ny oppvaskmaskin installert og nytt gulv).

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

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:

Generelt

Leilighet over to plan beliggende i boligblokkens første boligplan. Bygget ble oppført i 2009, og boligen fremstår i normalt god stand for alderen.

Planløsning

Grunnplanet ved terreng (1.etg) inneholder bod (merket nr. 23). 2.etg, leilighetens første boligplan, består av gang, dusjbad, stue og kjøkken. 3.etg innredet med trappegang, kontor og soverom. Innvendige overflater er laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger. Bruksslitasje i samsvar med boligens alder. Nytt laminatgulv i stue/kjøkken i 2025.

Byggemetode

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Terrasseskyvedør i stue og enkeltfløyet terrassedør på soverom, samt vinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Leiligheten

har 2x uteareal: en takoverbygget balkong på 6 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte trebord og rekkverk av metall og glass, samt en terrasseplattning på 6 kvm utenfor soverom i overetasjen, naturlig tilpasset tilstøtende fjellterreng. Felles takterrasse er ikke omtalt i denne rapporten, da kun arealer tilhørende denne enheten vurderes.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Fremstår i god stand. Dusjbad i 1.etg i opprinnelig stand med flislagt gulv og flislagte vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannbereder på 115 liter fra byggeår er montert i underskap på kjøkken. Ventilasjon løses via mekanisk avtrekk med Villavent-aggregat montert i kjøkkenskap, tilkoblet flere avtrekkskanaler. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbrytere. Røykvarsler er registrert i leiligheten, og brannslukkeapparat (pulver) er plassert i fellesgang.

Tiltaksoversikt

Følgende årstall er oppgitt av selger.

2025 - Ny gulvlaminat i stue og kjøkken

2025 - Ny oppvaskmaskin installert i kjøkkeninnredning

Bygningsdeler som har fått TG2:

INNVENDIGE TRAPPER:

- Trapper - Samlet vurdering:

Smal tretrapp til overetasjen. Rekkverk og håndløper er montert på én side - håndløper langs vegg mangler (er av plasshensyn utelat)

Årsak til forhøyet TG: Trappen er utformet uten håndløper langs vegg, noe som ikke tilfredsstiller krav i TEK07.

Konsekvens: Manglende håndløper på begge sider reduserer sikkerheten ved bruk av trappen.

BALKONGER OG TERRASSER:

- Balkong, veranda, terrasse og plattning

Takoverbygget balkong på 6 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte bord og rekkverk av metall og glass. Underliggende membran er ikke kontrollert. Terrasseplattning på 6 kvm utenfor soverom i overetasjen er naturlig tilpasset tilstøtende fjellterreng.

Årsak til forhøyet TG: Membran fra byggeår er ikke dokumentert kontrollert eller skiftet, og nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens: Sviktende tettesjikt kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

DUSJBAD:

- Gulv

Keramiske gulvfliser uten synlige avvik. Ikke korrekt fall til sluk (se foto). Dusjsokkel er silikonert til gulv - lekkasjevann utenfor dusj har enklere vei ut av rommet enn til sluk.

Årsak til forhøyet TG: Gulvet heller ikke korrekt mot sluk, og dusjsokkelens tette silikonering mot grunn hindrer at lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens: Vann som havner utenfor dusjen kan renne ut av rommet og gi fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

- Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk inne i dusj. Klemring montert, dog er ikke membran synlig for kontroll. Tettesjikt/membran har over 50% medgått forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Smøremembran fra byggeår med en alder på omlag 17 år nærmer seg forventet levetid.

Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens: Tilstanden bak fliser og i konstruksjonen er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

- Ventilasjon

Rommet er ventilert via avtrekksvifte som utgjør ventilator på kjøkken. Noe svertesopp på silikofuger i dusj vitner om at ventilasjon ikke tørker opp rommet tilstrekkelig raskt etter dusjing.

Årsak til forhøyet TG: Manglende tilluftspalte gir utilstrekkelig ventilasjon ved lukket dør.

Konsekvens: Utilstrekkelig uttørking etter dusjing øker fuktbelastningen på overflater og fuger over tid.

- Utstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med innredning og opplegg til vaskemaskin. Ingen synlig drengåpning fra vegginnbygget toalettsisterne.

Årsak til forhøyet TG: Installasjonenes alder vurdert opp mot forventet levetid.

Konsekvens: Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sistene gjør det vanskelig å oppdage lekkasje før skade har oppstått.

- Fuktmåling og hulltaking

Hulltaking for kontroll av membran bak dusjsone kunne ikke utføres grunnet vegger mot nabo og tilstøtende kjøkkeninnredning. Foretatt kompenserende fuktmåling uten negative avvik.

Årsak til forhøyet TG: Ikke mulig å gjennomføre hulltaking i bruksvannssonen.

Konsekvens: Tilstanden bak våtromsinstallasjonene er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Rommet har en helhetlig risikoprofil som tilsier oppfølging.

VENTILASJON:

- Tilluft og luftskifte

Villavent ventilasjonsaggregat montert i kjøkkenskap. Aggregatet er fra byggeår med en alder på omlag 17 år og nærmer seg slutten av forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Ventilasjonsaggregat fra byggeår med brorparten av forventet levetid medgått og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens

Bygningsdeler som har fått TG3:

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Oppvaskmaskin og komfyr | Følger ikke med boligen: Kjøleskap, mikrobølgeovn, vaskemaskin

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 706

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 851,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer Sandefjord bredbånd/Altibox (grunnpakke TV/internett), brøyting, husforsikring, forretningsfører, strøm i felles arealer, diverse vedlikehold og kommunale avgifter.

Felleskostnader:

Felleskostnader drift: 3 537,-

Avdrag IN-lån: 2 383,-

Renter IN-lån: 5 931,-

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 581 884,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 327 534,- 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

Sandefjord bredbånd

Borettslaget

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget har en frist på maksimalt 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe dagen etter budaksept, og utgår dermed den 8 dager etter aksept av bud. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Vesthouse Borettslag er et frittstående borettslag. Øvrige andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett til boligen. Boligen lyses ut på forkjøpsrett i regi av borettslaget etter at selger har akseptert bud på andelen, og fristen for avklaring er ca. 20 dager. Konferer eventuelt med megler.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 304 377,- pr. 01.04.2026

Avdrag: Kr 2 383,-

Rentekostnader: Kr 5 931,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 62728229719, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2025: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 04.05.2025: 31 606 911

Andel av saldo: 789 145

Første termin: 30.06.2019 Første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 62728229719, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år

Rentesats per 01.04.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 01.04.2026: 29 654 453

Andel av saldo: 1 304 377

Første termin: 30.06.2019 Første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider.

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Borettslaget har lån med IN ordning og da kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 29 654 453,- pr. 01.04.2026, og er tatt opp i 2019. Renten på lånet utgjør 6% pr 04.05.2025. Restløpetid er 96 terminer, betales i 4 terminer per år.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 15 mars og 15 september.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 60 518,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Følgende forpliktelser er satt i ordensreglene som ligger vedlagt. Megler anmoder å lese disse da dette kun er et utdrag av ordensreglene:

Grilling på veranda må kun skje med gass eller elektrisk grill.

Parkering i garasje på respektive plasser må en vise hensyn til sidemann.

Alle ytterdører skal være låst hele døgnet.

Tørring av tøy på terrasser, bør ikke være til sjenanse for andre.

Sykler o.l. settes på anvist fellesplass ute, eller i egen bod/garasje.

Det vil bli organisert dugnad i borettslaget, når styret finner dette nødvendig.

Pergola må bookes i Bonabo. Ved benyttelse av takterrasse/pergola, skal disse forlates ryddige etter bruk.

Beboere må bidra i felleskap for å holde søppelrom ryddig.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til særlig sjenanse for andre beboere. Ved særlig sjenanse kan styret gi forbud ved enkelt tilfelle.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP1128781

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 002 kvm (Eiertomt)

Praktfull felles takterrasse med svært gode sol- og utsiktsforhold. Her har man sol fra tidlig morgen til sent på kveld. Felleseiendommen er i all hovedsak asfaltert, opparbeidet med rekkverk og hvitmalte murer, felles sykkelparkering, samt felles uteplass med utemøbelment. Overraskende flott og skjermet bak huset, samt en helt rå takterrasse.

Adkomst

Fra sentrum følger du Kilgata og passerer Meny Indre Havn. Ta til høyre mot Vesterøya. Følg veien i 300 meter og eiendommen ligger på venstre side. Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt og "Til Salgs" plakater ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger attraktivt ved foten av Fjellvikåsen, i Indre Havn/Kilen i Sandefjord kommune, med gangavstand til Sandefjord sentrum. Fjellvikåsen byr på gode rekreasjonsmuligheter i kupert terreng. Vel oppe på toppen belønnes du med flott utsikt over havneområdet og Sandefjord sentrum. I tillegg er det gangavstand til alle fasiliteter i sentrum. Leiligheten egner seg like godt for helårsboende, som for den som ønsker seg en herlig ferieleilighet om sommeren.

Alle fasiliteter ligger i gangavstand, slik som butikker, restauranter, skoler (Skagerak International School), barnehager, bussholdeplass og flotte friluftsområder. Ønsker du en tur til Sverige, er det kun en spasertur bort til Color Line-terminalen. Det er ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, samt noen av Sandefjords fineste badeplasser. Ca. 3,5 km fra boligen ligger blant annet fine badeplasser som Asnes og Tangen.

Sandefjord fremstår som en idyllisk sommerby med gode restauranter, fjorden, skulpturpark og flotte badeplasser. Byen er et eldorado for vannsport med blant annet Sandefjord Brettseilerklubb, og Sandefjord kommune har over 45 km med kyststier

Bebyggelse

Området er bebygget med leilighetsbygg, småhus og næringsbygg.

Offentlig kommunikasjon

Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud. Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf.

33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen art Rive bolig og bygge hybelhus datert 02.12.2008. Det foreligger ferdigattest for eiendommens art Innvendig ombygging datert 18.05.2016. Denne gjelder kun 10 leiligheter. Leilighet som selges er ikke inkludert i denne.

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. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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. Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal 2 599 m

BestemmelseOmrådenavn#F4

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 486 m

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavnH530

Delareal 2 889 m

KPHensynsonenavnH390

KPFare Annen fare

Delareal 3 002 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende OmrådenavnB

Delareal 1 492 m

KPHensynsonenavnH210

KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 3 003 m

BestemmelseOmrådenavnFortetningsone
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,
utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 510 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 3 003 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20050003
Navn: Vesterøyveien Framnesveien strekningen Kilen
Langestrandveien syd
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 14.02.2008
Bestemmelser:
<http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/20050003.pdf>
http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/20050003_best.pdf

Delareal 15 m
Formål Annen veigrunn

Id: 19810001
Navn: Kamfjord-/Kilen-ryssset-Framnes
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 28.01.1981
Bestemmelser - <http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19810001.pdf>

Delareal 826 m
Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid
20220015 Hvalfangstmonumentet via Kamfjordkilen til krysset
Framnesveien/Vesterøyveien (Plan for rekreasjon og tilgjengelighet – Felt E)
Planen for Felt E er en del av plan for rekreasjon og tilgjengelighet i indre del av Sandefjordsfjorden (PLART).
Det jobbes med muligheten for å fremføre en løsning for gående langs sjøen gjennom området, og det vil være fokus på tilgjengelighet og fremkommelighet for allmennheten langs sjøen og tilrettelegging i friområder langs sjø. Det vil i hovedsak være eiendommene med strandlinje/nærmest sjø som eventuelt kan bli berørt av dette arbeidet.

Boplikt

Det er ikke boplikt for 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 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/116/14:
07.12.1932 - Dokumentnr: 910083 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6

06.10.1987 - Dokumentnr: 7681 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:14
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6

19.11.1990 - Dokumentnr: 8591 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET
GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

19.11.1990 - Dokumentnr: 8591 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER
M.V

06.05.1909 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:116 Bnr:12

14.11.1916 - Dokumentnr: 900080 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:116 Bnr:42

30.10.2007 - Dokumentnr: 875946 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:116 Bnr:42

01.01.2020 - Dokumentnr: 1067020 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:116 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 395879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:116 Bnr:14

05.02.1924 - Dokumentnr: 901561 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:371
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1987 - Dokumentnr: 7681 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:116 Bnr:14
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0706 Gnr:116 Bnr:6

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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 andelshavers mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner,

bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

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.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Annonse SB: Eiendomsbasen, banner og

eiendomskarusell kr. 2 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-

Markedspakke kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 22 000,-

Visningshonorar/UANSETT ANTALL kr. 6 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-

Utlegg foto - Interiør og fasade INKL DRONE kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 262,- 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. 3 000,-.

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 13. april 2026

Megler

Emil Samland, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 97087127

Megler 2

Emil Samland, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 97087127

Meglerforetaket

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13

3210 SANDEFJORD

Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS

Org. nr.: 932434504

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). Meglerhuset Sandefjord AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vesterøyveien 28

Nabolaget Kilen/Kamfjord - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skagerak International School ... 259 elever, 15 klasser	12 min	1 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	13 min	1.1 km
Framnes skole (1-7 kl.) 191 elever, 13 klasser	14 min	1.2 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 21 klasser	20 min	1.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	8 min	3.3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min	1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min	4 km

Offentlig transport

Kamfjordkilen Linje 03, 168	3 min	0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	24 min	2 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min	

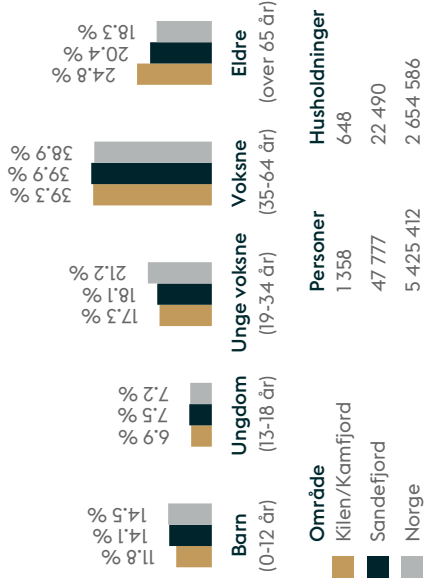
Barnehager

Epleblomsten Steinerbarnehage ... 18 barn	12 min	1 km
Skagerak International School ... 22 barn	11 min	1 km
Vesterøy Solkollen barnehage (... 40 barn	13 min	1 km

Dagligvare

Meny Indre Havn	5 min	
Coop Extra Kamfjordjordet	6 min	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Breili Løkka	9 min ⚡
⚽ Gokstad skole	12 min ⚡
🏊 Fresh Fitness Sandefjord	6 min ⚡
🏊 EVO Sandefjord Øst	10 min ⚡

«Vi har bodd her i over 40 år !!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



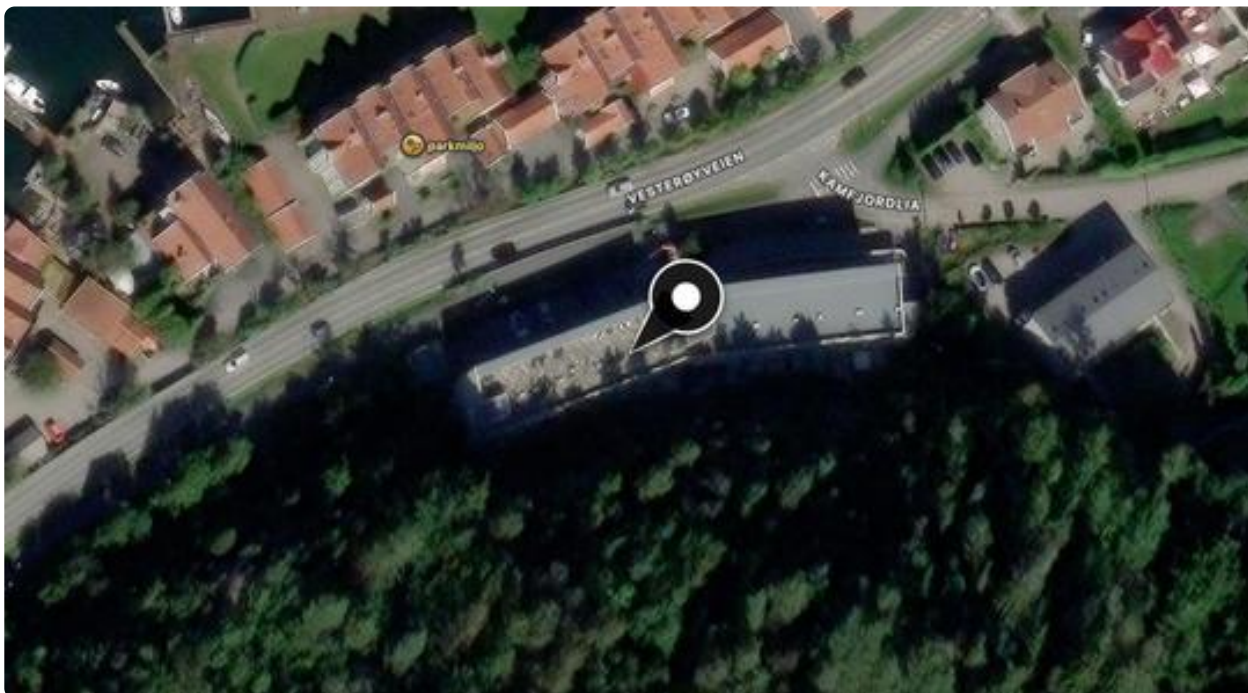
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Tilstandsrapport for bolig

Vesterøyveien 28, Sandefjord



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Vesterøyveien 28 3235 Sandefjord Gnr: 116 Bnr: 14 SANDEFJORD	Leilighet	2009	55 m ²	50 m ²	5 m ²
Oppdragsnr.	260408-001				
Befaring / Rapport	07.04.2026 / 10.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Leilighet over to plan beliggende i boligblokkens første boligplan. Bygget ble oppført i 2009, og boligen fremstår i normalt god stand for alderen.

Planløsning

Grunnplanet ved terreng (1.etg) inneholder bod (merket nr. 23). 2.etg, leilighetens første boligplan, består av gang, dusjbad, stue og kjøkken. 3.etg innredet med trappegang, kontor og soverom. Innvendige overflater er laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger. Bruksslitasje i samsvar med boligens alder. Nytt laminatgulv i stue/kjøkken i 2025.

Byggemetode

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Terrasseskyvedør i stue og enkeltfløyet terrassedør på soverom, samt vinduer med tolags isolerglass fra byggeår.

Leiligheten har 2x uteareal: en takoverbygget balkong på 6 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte trebord og rekkverk av metall og glass, samt en terrasseplattning på 6 kvm utenfor soverom i overetasjen, naturlig tilpasset tilstøtende fjellterreng. Felles takterrasse er ikke omtalt i denne rapporten, da kun arealer tilhørende denne enheten vurderes.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i 1.etg med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Fremstår i god stand. Dusjbad i 1.etg i opprinnelig stand med flislagt gulv og flislagte vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannbereder på 115 liter fra byggeår er montert i underskap på kjøkken. Ventilasjon løses via mekanisk avtrekk med Villavent-aggregat montert i kjøkkenskap, tilkoblet flere avtrekkskanaler. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbrytere. Røykvarsler er registrert i leiligheten, og brannslukkeapparat (pulver) er plassert i fellesgang.

Tiltaksoversikt

Følgende årstall er oppgitt av selger.

2025 - Ny gulvlaminat i stue og kjøkken

2025 - Ny oppvaskmaskin installert i kjøkkeninnredning

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Eiendomsopplysninger

Vesterøyveien 28, 3235 Sandefjord

Gnr 116 / Bnr 14 · SANDEFJORD

Byggeår 2009 (TEK07)	Boligtype Leilighet	BRA 55 m²
Oppvarming Elektrisk	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Louise Pettersen	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—
Byggemåte Boligblokk med betongelementer i bærende konstruksjoner. Vinduer med isolerglass. Tak ikke vurdert.		

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 5610 / 50 km/t)
Høyde over havet	10 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra SØ. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra SØ (+33.3m), S (+28.2m), SV (+14.4m), Ø (+3.2m)
Fall mot grunnmur	S-vegg: 63.7%, Ø-vegg: 21.3%, V-vegg: 2.3%
Vær ved befaring	5.5 °C, lettskyet, 1.7 m/s (Ø), 68 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 33 mm (5 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke vurdert
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	Ingen avvik – bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	Mindre eller moderate avvik (5) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	Avvik å være oppmerksom på (4) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	Avvik som må utbedres – bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	Ikke undersøkt – bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 2 Avvik å være oppmerksom på		4 KP
Dusjbad	Ikke korrekt fall retning sluk, og dusjsokkelens utførelse med slikonfuge hindrer at lekkasjevann ledes til sluk	
Innvendige trapper	Trappen er utformet uten håndløper langs vegg, noe som ikke tilfredsstiller krav i byggeforskriften pr bygger (TEK07)	
Ventilasjon	Ventilasjonsaggregat fra byggeår med brorparten av forventet levetid medgått	
Balkonger og terrasser	Underliggende tettesjikt fra byggeår er ikke dokumentert kontrollert eller skiftet, og nærmer seg forventet levetid	

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	5.2 m ²	—	5.2 m ²	—	—	—
2. etasje	26.9 m ²	26.9 m ²	—	—	6 m ²	—
3. etasje	22.7 m ²	22.7 m ²	—	—	6 m ²	—
Sum	55 m ²	50 m ²	5 m ²	—	12 m ²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Målereregler iht. NS 3940:2023
Oppgitt BRA: 55.0 m² · Målt BRA: 54.8 m² · Avvik: -0.2 m² (-0.4%)

1. etasje	m ²
Bod - merket nr 23	5.2 m ²
3. etasje	m ²
Kontor	6.2 m ²
Soverom 1	12.5 m ²
Trappegang (inkl del av trappas horisontalprojekson)	4 m ²

2. etasje	m ²
Stue og kjøkken	18.8 m ²
Dusjbad	3.7 m ²
Gang	4.4 m ²

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Innvendige trapper

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig tretrapp til overetasjen. Rekkverk og håndløper er montert på én side av trappeløpet.

Trapper – Samlet vurdering TG 2

Smal tretrapp til overetasjen. Rekkverk og håndløper er montert på én side — håndløper langs vegg mangler (er av plasshensyn utelat)

Årsak til forhøyet TG: Trappen er utformet uten håndløper langs vegg, noe som ikke tilfredsstiller krav i TEK07.

Konsekvens: Manglende håndløper på begge sider reduserer sikkerheten ved bruk av trappen.



Foto 1

Vinduer og dører

TG 1

Leiligheten har vinduer med isolerglass fra byggeår. Terrasseskyvedør i stue og enkeltfløyet terrassedør på soverom, begge fra byggeår.

Vinduer (innvendig) TG 1

Vinduer med isolerglass fra byggeår i normalt god stand. Tettepakninger i karm og ramme fremstår intakte.

Dører (innvendig) TG 1

Enkeltfløyet terrassedør på soverom og terrasseskyvedør i stue, begge fra byggeår i god stand. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Balkonger og terrasser

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Leiligheten har to uteareal: en takoverbygget balkong på 6 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte trebord og rekkverk av metall og glass, samt en terrasseplattning på 6 kvm utenfor soverom i overetasjen, naturlig tilpasset tilstøtende fjellterreng.

Felles takterrasse er ikke omtalt i denne rapporten da det er arealer tilhørende kun denne enheten som vurderes.

Balkong, veranda, terrasse og plattning

TG 2

Takoverbygget balkong på 6 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte bord og rekkverk av metall og glass. Underliggende membran er ikke kontrollert. Terrasseplattning på 6 kvm utenfor soverom i overetasjen er naturlig tilpasset tilstøtende fjellterreng.

Årsak til forhøyet TG: Membran fra byggeår er ikke dokumentert kontrollert eller skiftet, og nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens: Sviktende tettesjikt kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjon.



Foto 2

Dusjbad

TG 2

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg er i opprinnelig stand fra byggeår. Gulv og vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Rommet har vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med innredning og opplegg til vaskemaskin.

Vegger og himling

TG 1

Veggfliser framstår OK. Fuger er intakte uten muggvekst eller registrerte sprekker.

Gulv

TG 2

Keramiske gulvfliser uten synlige avvik. Ikke korrekt fall til sluk (se foto). Dusjsokkel er silikoner til gulv — lekkasjevann utenfor dusj har enklere vei ut av rommet enn til sluk.

Årsak til forhøyet TG: Gulvet heller ikke korrekt mot sluk, og dusjsokkelens tette silikoner mot grunn hindrer at lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens: Vann som havner utenfor dusjen kan renne ut av rommet og gi fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk inne i dusj. Klemring montert, dog er ikke membran synlig for kontroll. Tettesjikt/membran har over 50% medgått forventet levetid.

Årsak til forhøyet TG: Smøremembran fra byggeår med en alder på omlag 17 år nærmer seg forventet levetid. Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens: Tilstanden bak fliser og i konstruksjonen er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Vegger og himling TG 1	Veggfliser framstår OK. Fuger er intakte uten muggvekst eller registrerte sprekker.
Vann- og avløpsledninger TG 1	Synlige rør- og avløpsinstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer.
Ventilasjon TG 2	Rommet er ventilert via avtrekksvifte som utgjør ventilator på kjøkken. Noe svertesopp på silikofuger i dusj vitner om at ventilasjon ikke tørker opp rommet tilstrekkelig raskt etter dusjing. Årsak til forhøyet TG: Manglende tilluftspalte gir utilstrekkelig ventilasjon ved lukket dør. Konsekvens: Utilstrekkelig uttørking etter dusjing øker fuktbelastningen på overflater og fuger over tid.
Utstyr og innredning TG 2	Vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med innredning og opplegg til vaskemaskin. Ingen synlig drepsåpning fra vegginnbygget toalettsisterne. Årsak til forhøyet TG: Installasjonenes alder vurdert opp mot forventet levetid. Konsekvens: Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sistene gjør det vanskelig å oppdage lekkasje før skade har oppstått.
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte installasjoner uten registrerte avvik.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking for kontroll av membran bak dusjsone kunne ikke utføres grunnet vegger mot nabo og tilstøtende kjøkkeninnredning. Foretatt kompensering fuktmåling uten negative avvik. Årsak til forhøyet TG: Ikke mulig å gjennomføre hulltaking i bruksvannssonen. Konsekvens: Tilstanden bak våtromsinstallasjonene er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Rommet har en helhetlig risikoprofil som tilsier oppfølging.



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Kjøkken		TG 1
NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.		
Kjøkkenen i boligens 1.etg med innredning fra byggeår. Skrog, fronter og benkeplate av foliert spon fra byggeår. Laminatgulv opplyst skiftet i 2025. Vegger og himling av malte plater. 115-liters varmtvannstank med overtrykksventil tilkoblet avløp er plassert i underskap.		
Overflater – Vegger og himling TG 1	Veggoverflater bak kjøkkenbenk er intakte. Ingen fuktmerker ved vinduskarm.	
Overflater – Gulv TG 1	Laminat foran vask og ved oppvaskmaskin er intakt. Ingen svelling, misfarging eller fuktmerker registrert.	
Ventilasjon TG 1	Kjøkkenventilatoren utgjør avtrekksanlegget for kjøkken og bad.	
Vann-/avløp TG 1	Fleksislanger og avløpsrør synlige under vask. Brannslange montert.	
Innredning og utstyr TG 1	Kjøkkeninnredning er kontrollert. Skapdører, skuffer og hengsler fungerer. Overflater er intakte.	
Benkebeslag og avtrekk TG 1	Benkeplate fremstår uten synlige skader ved vaskesone. Beslag og hengsler med normal bruksslitasje.	



Foto 7



Foto 8

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Gulvet i 1.etg opplyses skiftet i 2025. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

Overflater – Vegger og himling TG 1

Innvendige yttervegger er kontrollert. Slitasjemerker fra sofa i veggplater i stue. Noe sprekkdannelser i veggskjøter i 2.etg, samt veggplater mot himling - det er normalt at slike bevegelsessprekker oppstår.

Overflater – Gulv TG 1

Gulv i jevnt over god stand.



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner i leiligheten.

**Skadedyr og fuktkrevende
insekter**
TG 1

Synlige tegn på skadedyrangrep er ikke registrert.

Ventilasjon

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av mekanisk avtrekk via Villavent ventilasjonsenhet montert i kjøkkenskap. Flere avtrekkskanaler er tilkoblet aggregatet.

Tilluft og luftskifte
TG 2

Villavent ventilasjonsaggregat montert i kjøkkenskap. Aggregatet er fra byggeår med en alder på omlag 17 år og nærmer seg slutten av forventet levetid.
Årsak til forhøyet TG: Ventilasjonsaggregat fra byggeår med brorparten av forventet levetid medgått og usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

**Kjøkken, toalett og rom med
avtrekk**
TG 1

Avtrekkspunkter i kjøkken via Villavent ventilasjonsenhet. Avtrekk på kjøkken.



Foto 12

VVS

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Leiligheten er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 115 liter montert i underskap på kjøkken, fra byggeår.

Vannledninger

TG 1

Vannledninger er av kobber og plast. Synlige rør fremstår intakte. Framstår OK.

Avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør er i liten grad vurdert-

Varmtvannsbereder/varmesentral

TG 1

Varmtvannsbereder er innenfor forventet levetid. Ingen lekkasjeindikasjon — bunn tørr, sikkerhetsventil montert.

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av nyere dato, forventet byggeår, med automatsikringer og jordfeilbrytere montert.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av nyere dato, forventet byggeår, med automatsikringer og jordfeilbrytere montert.



Foto 13



Foto 14

Branntekniske forhold

Røykvarsler er registrert i leiligheten. Brannslukkeapparat (pulver) er plassert i fellesgang.

Røykvarsler er registrert i leiligheten. Brannslukkeapparat (pulver) er plassert i fellesgang.

Radon

Leilighet i 1.etg uten kjent radonsikring i grunn. Radonmåling er ikke utført. Området er klassifisert med moderat til lav radonakt somhet.

Leilighet i 1.etg uten kjent radonsikring i grunn. Radonmåling er ikke utført. Området er klassifisert med moderat til lav radonakt somhet.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggssanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befæringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befærings tidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvable metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og takteknik, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Rapport godkjent av selger

Dato: 10.04.2026



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Louise Pettersen

9578-5994-4-4598820

2026-04-13 03:32:57



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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
40-0012/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD

Meglerfirma

Nordvik Sandefjord

Selgere

Louise Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. mai 2025

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: Sp1128781

Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp for el-bil lading

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026: lekkasje i forbindelse med oppvaskmaskin (ny oppvaskmaskin installert og nytt gulv)

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 liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0012/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Louise Pettersen

Dato

2026-04-13

Identifikasjon



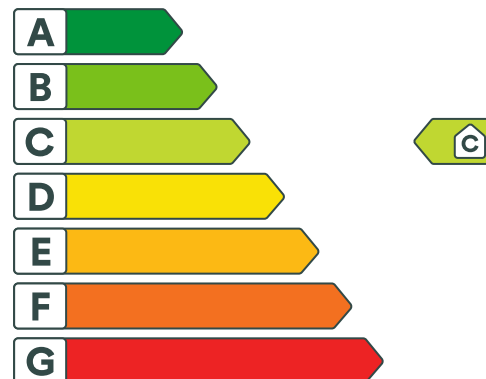
Louise Pettersen



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



Adresse Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD	
Dato for energimerking 07.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277996
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 19793613
Gårdsnummer 116	Bruksnummer 14
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0106



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 50,4 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
140,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 023 kWh



Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vesterøyveien 28, 3235 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Husordensregler Vesthouse borettslag

Revidert av styret den 09.09.2024

1. Beboerne plikter og rette seg etter lagets ordensregler, samt andre forordninger og vedtak som er lovlig besluttet av borettslagets styre eller generalforsamling. For øvrig vises det til gjeldene regler i borettslagets vedtekter, jfr. Borettslagsloven og Vesthouse sine egne utleieregler.
2. Klager og eventuelle forslag som angår drift, rette til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlige.
3. Det skal utvises særlig hensyn til øvrige beboere hvor det angår støy. De må være ro i borettslaget etter kl. 23.00. Dersom dette ønskes fravikes, må naboer varsles i god tid, med kopi til styret. Styret kan skriftlig melde tilbake med krav om at varselet ikke godtas. (Henviser ellers til HMS regler for borettslaget)
4. Grilling på veranda må kun skje med gass eller elektrisk grill. Engangsgrill, trekull og bålpanne er forbudt. Vi oppfordrer til å bruke fellesgrillene på takterrasse
5. Parkering i carport på respektive plasser må en vise hensyn til sidemann, slik at alle får plass til å komme inn/ut av kjøretøyet. Carport er kun forbeholdt personbiler. Gjester er forbeholdt gjesteparkering.
6. Montering av markise, levegg, antenner, blomsterkasser og innretninger som skrus fast i vegg, må avklares og godkjennes av styret i forkant. Blomsterkasser skal henge på innsiden av veranda, v sikkerhetsmessige grunner.
7. Lys i trappehus og utvendig belysning skal være tent om natten.
8. Alle ytterdører skal være låst hele døgnet. Beboere må være beviste på hvem man deler kode med på hoveddør/entre. Styret kan ved forvarsel bytte kode på dører, med hensikt til forebyggende sikkerhetstiltak.
9. Skader på bygningsmasse som forvoldes av beboerne/besøkende på borettslagets eiendom, bekostes utbedret av skadevolderen. Skader skal meldes fortløpende til styret.
10. Tørking av tøy på terrasser, bør ikke være til sjenanse for andre.
11. Sykler o.l. settes på anvist fellesplass ute, eller i egen bod/carport. Det er forbudt med sykler, sparkesykler o.l. inne i ganger og på fellesarealer.
12. Dyrehold skal ikke være til særlig sjenanse for andre beboere. Ved særlig sjenanse kan styret gi forbud ved enkelt tilfelle.
13. Det vil bli organisert dugnad i borettslaget, når styret finner dette nødvendig. Det skal ikke utføres arbeid eller egen satt dugnad av beboerne uten skriftlig samtykke i

forkant mellom beboer og styret. (unntak: Gjelder ikke enkel snømåking/strøing eller rydding på fellesarealer.)

14. Pergola må bookes i Bonabo. Ved benyttelse av takterrasse/ pergola, skal disse forlates ryddige etter bruk. Utenom takterrasse, er det ikke lov å ferdes på andre del av tak mot nord, uten samtykke fra styret.
15. Interiørgruppen er ansvarlig for dekor og møblering av fellesarealene, i tillegg til juledekorering. (Ønsker kan innmeldes interiørgruppen)
16. Spørsmål og info som angår borettslaget generelt, skal kun rettes til styret.
17. Andelseiere har bruksrett på sine respektive terrasser. Andelseierne har selv ansvar å vedlikeholde terrassen og holde den ryddig. Herunder rengjøring og maling. (Gjelder også andelseiere som har terrasse på baksiden av bygget) Vedlikehold som ikke blir utført, kan på forvarsel medføre innleie av eksternt firma. Andelseier kan da bli fakturert for arbeidet. Styret holder maling, som har egen fargekode.
18. Renovasjon: Beboere må bidra i felleskap for å holde søppelrom ryddig, det er ikke lov å plassere private møbler, gjenstander o.l til oppbevaring på søppelrom. Ved tomme plastposer for avfall: Alle må bidra med å knyte på en vanlig plastpose på stativet for plastavfall, eller på matavfallsbeholder slik at man får en ny rull ved neste tømming. Dersom det er helt tomt for poser, ta kontakt med Miljø og plan, så gir disse videre beskjed til renovatørene.

Riktig sortering: Les mer om hva som kan legges i de forskjellige beholderne på sorteringsguiden til sortere.no og se deres sorteringsplakat.

Vedtekter

For Vesthouse Borettslag med organisasjonsnummer 893 108 602 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.09.08. Sist endret 30.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kronerfemtusen 00/100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseieren som eier varmepumpe er ansvarlig for all ordinær vedlikehold/utskifting og service av varmepumpen. Andelseieren er erstatningsansvarlig for skader på eiendommen som direkte eller indirekte skyldes varmepumpens installasjon, vedlikehold eller bruk. Andelseier plikter umiddelbart melde fra til borettslaget om eventuelle skader og dekke kostanden for utbedring. Dersom det oppstår skade på varmepumpen som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren som eier varmepumpen dekke egenandelen i henhold til forsikringsvilkårene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - 1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - 4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

Vedtekter

For Vesthouse Borettslag med organisasjonsnummer 893 108 602 vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.09.08. Sist endret 15.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kronerfemtusen 00/100.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten til andre. I tillegg kan andelseieren leie ut leiligheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året som eksempelvis gjelder både utleie gjennom Airbnb eller vederlagsfri utlån til familie eller venner.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Styret skal ikke forskjellsbehandle andelseiere usaklig gjeldene samtykke til utleie.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseieren som eier varmepumpe er ansvarlig for all ordinær vedlikehold/utskifting og service av varmepumpen. Andelseieren er erstatningsansvarlig for skader på eiendommen som direkte eller indirekte skyldes varmepumpens installasjon, vedlikehold eller bruk. Andelseier plikter umiddelbart melde fra til borettslaget om eventuelle skader og dekke kostanden for utbedring. Dersom det oppstår skade på varmepumpen som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren som eier varmepumpen dekke egenandelen i henhold til forsikringsvilkårene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig

utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 1. varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (6) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - 1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3) salg eller kjøp av fast eiendom,
 - 4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreformann, 2 styremedlemmer og varamann. Varamann har møterett men ikke stemmerett.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

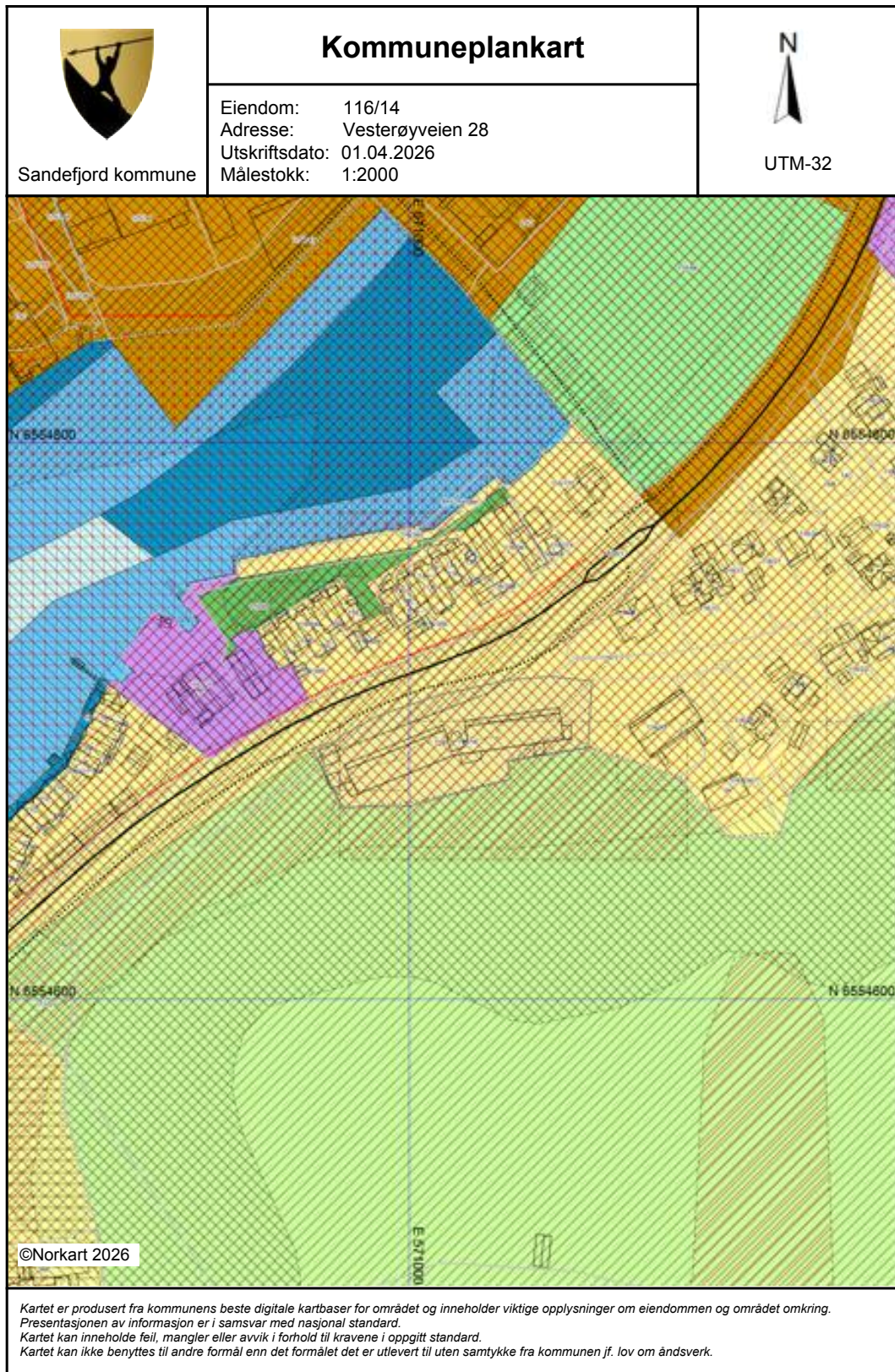
11-1 Vedtektsendringer

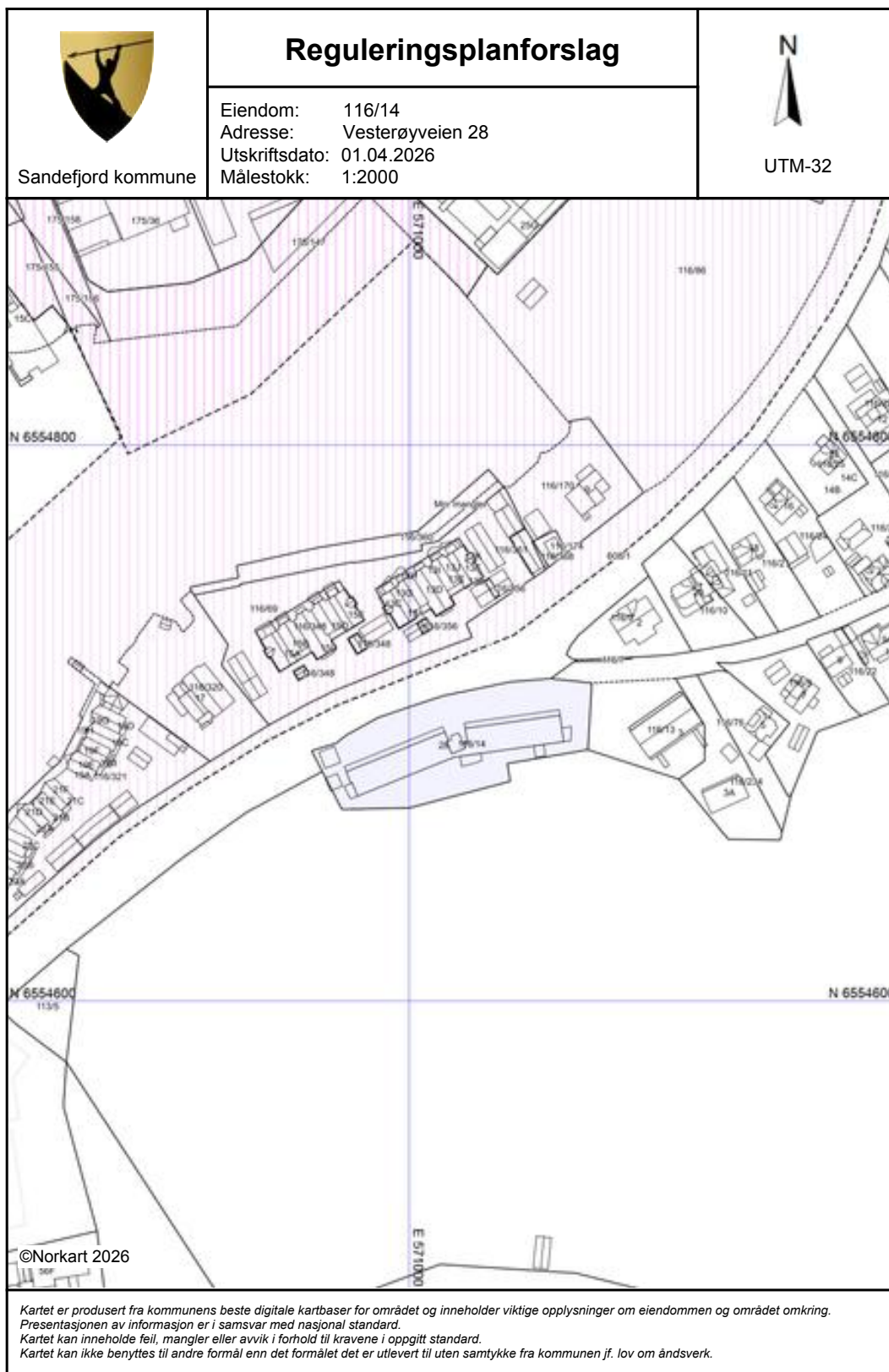
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.









SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: Bygnings- og arealplanseksj.
Saksbehandler: Ole Andreas Lund
Direkte innv.: 33416374

1 av 2

IT-tekk AS
Vadskjæret Havnegata 12

3263 LARVIK

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		14/2486-10/GNR 116/14	18.05.2016

**FERDIGATTEST - GNR 116/14 VESTERØYVEIEN 28 - INNVENDIG OMBYGGING
- VESTHOUSE BORETTSLAG.**

Arbeidets art:	Innvendog ombygging
Ferdigattest gjelder leilighetene:	101, 105, 102, 103, 107, 110, 112, 113, 115 og 119
Ansvarshavende:	IT-tekk AS
Tiltakshaver:	Vesthouse borettslag

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Jf plan- og bygningsloven § 21-1.

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2016:

Pkt. 1.20	Ferdigattest	<u>kr. 1 134,-</u>
-----------	--------------	--------------------

Ole Andreas Lund
avd. ingeniør

Postadr.:
Sandefjord kommune
Postboks 2025
3202 Sandefjord

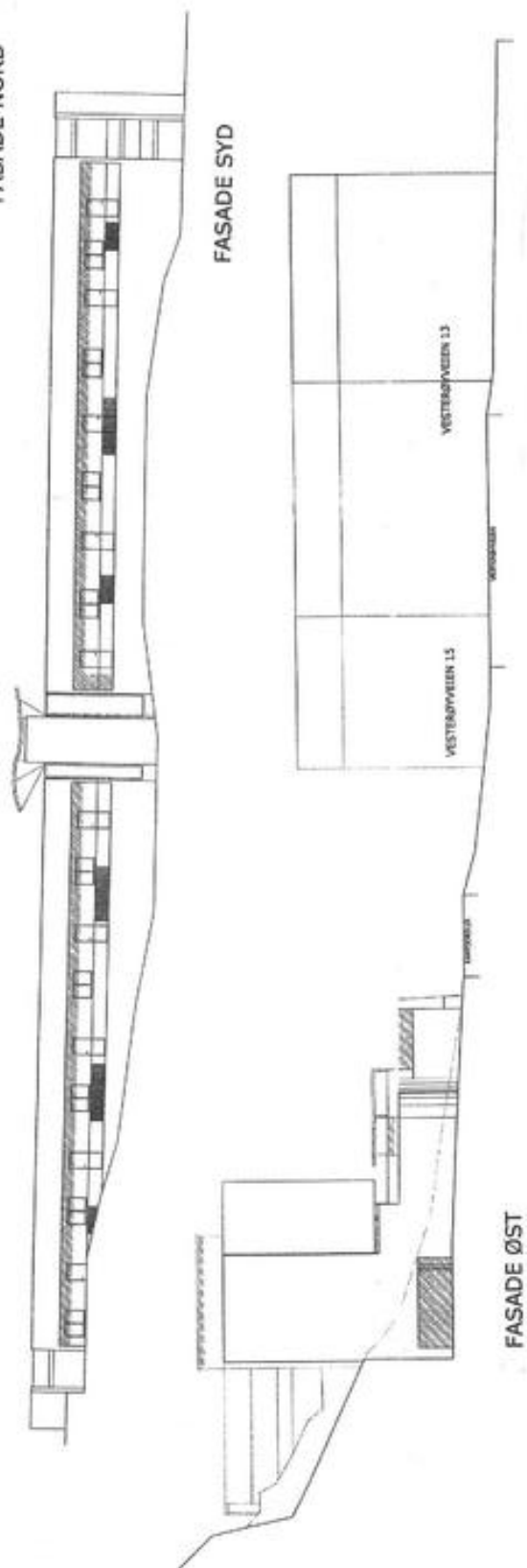
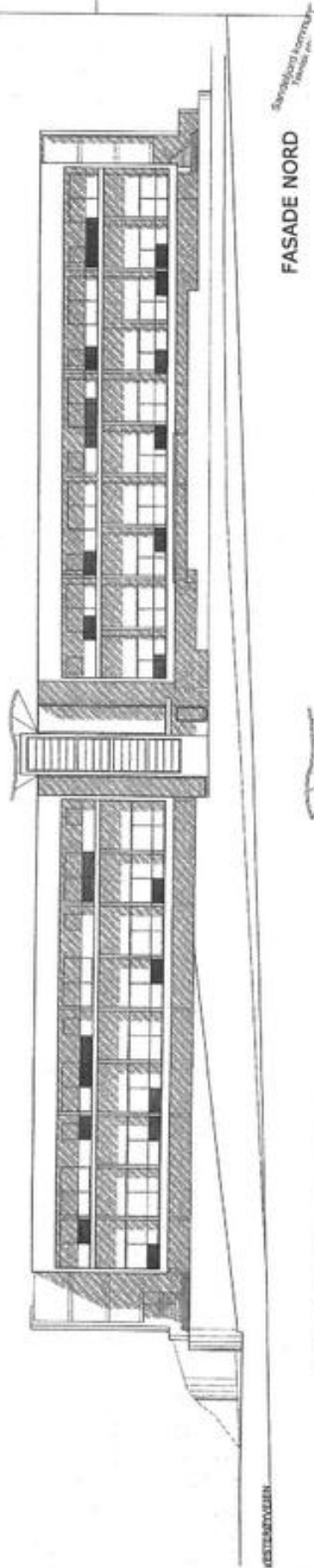
Besøksadr.:
Sandefjordsveien 3

Telefon: Sentralbord 33416000
Telefax: 33416303
E-post: teknisk@sandefjord.kommune.no
Internett: www.sandefjord.kommune.no

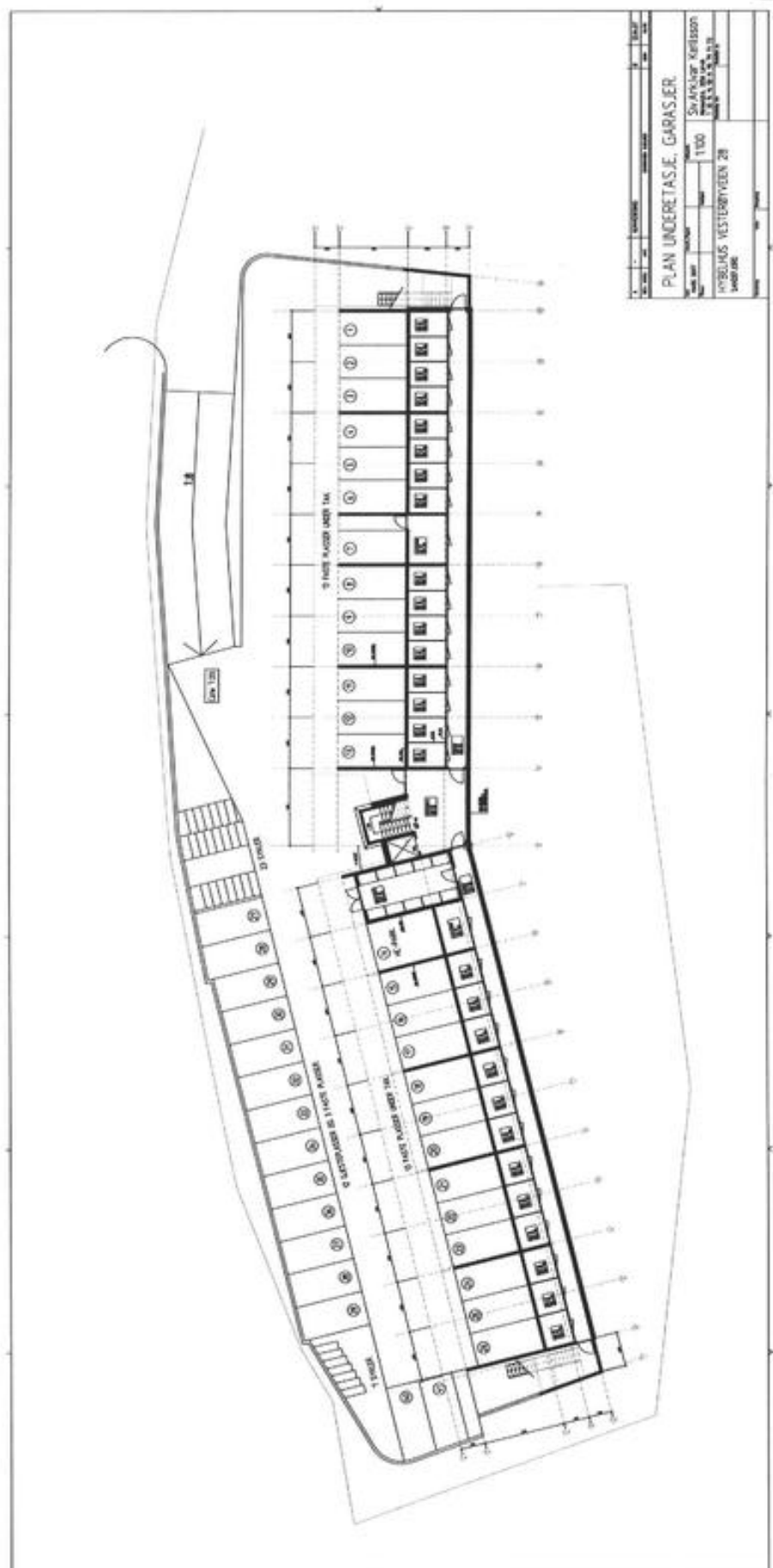
Sendes: Avgift, sanitær, geodata

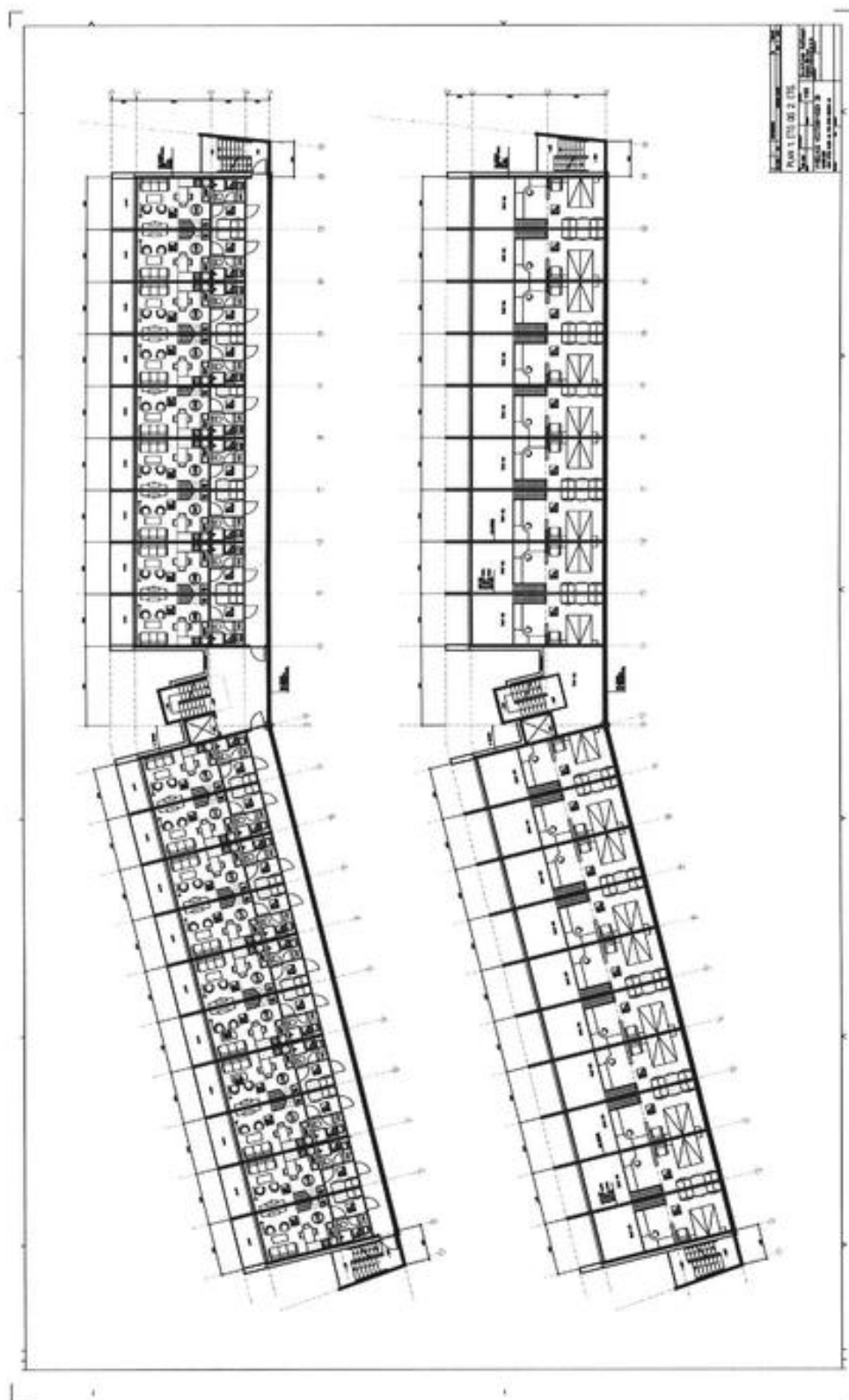
Kopi:

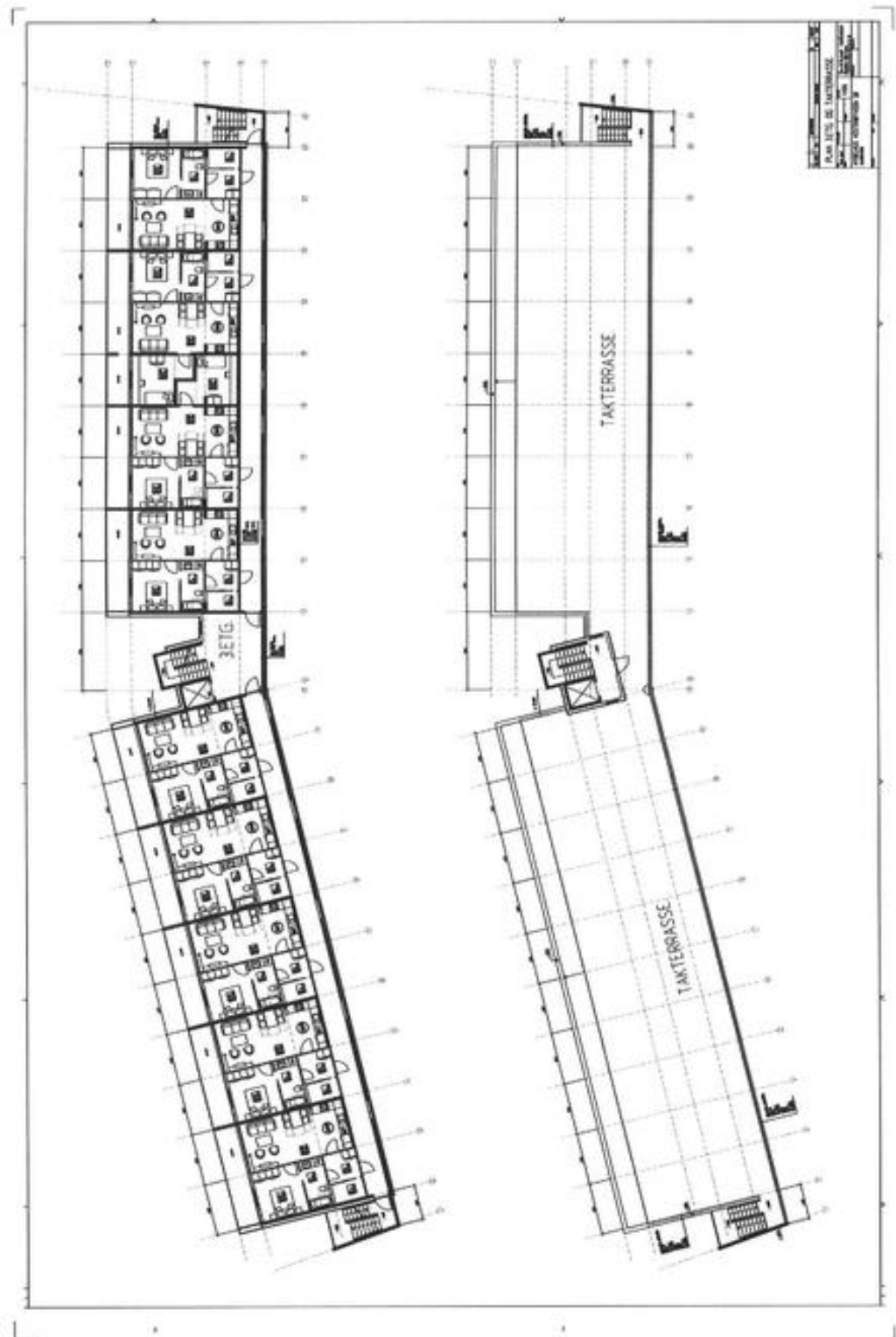
Vesthouse borettslag v/SBBL, Rådhusgata 24, 3211 SANDEFJORD

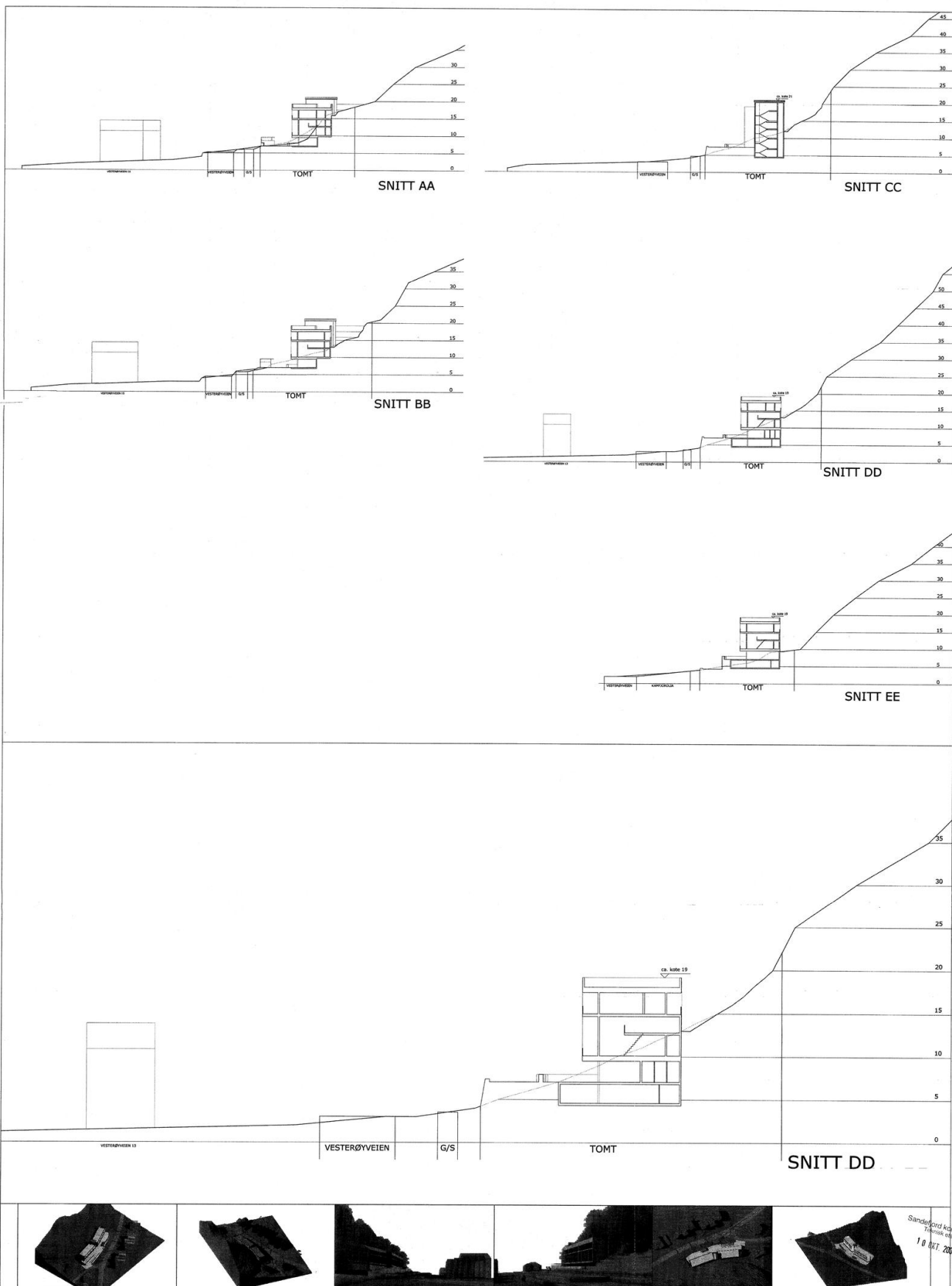












Vesterøyveien 28
Hybelhus – Indre Havn

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

VEDLEGG E-3

VESTERØYVEIEN 28

dato 18.09.06

HYBELHUS – INDRE HAVN

mål 1:500/1:200

SNITT

tegn. A-64

PV arkitekter as

PV arkitekter as

PR 33 14 14 40

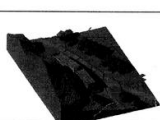
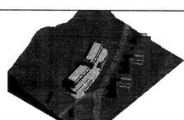
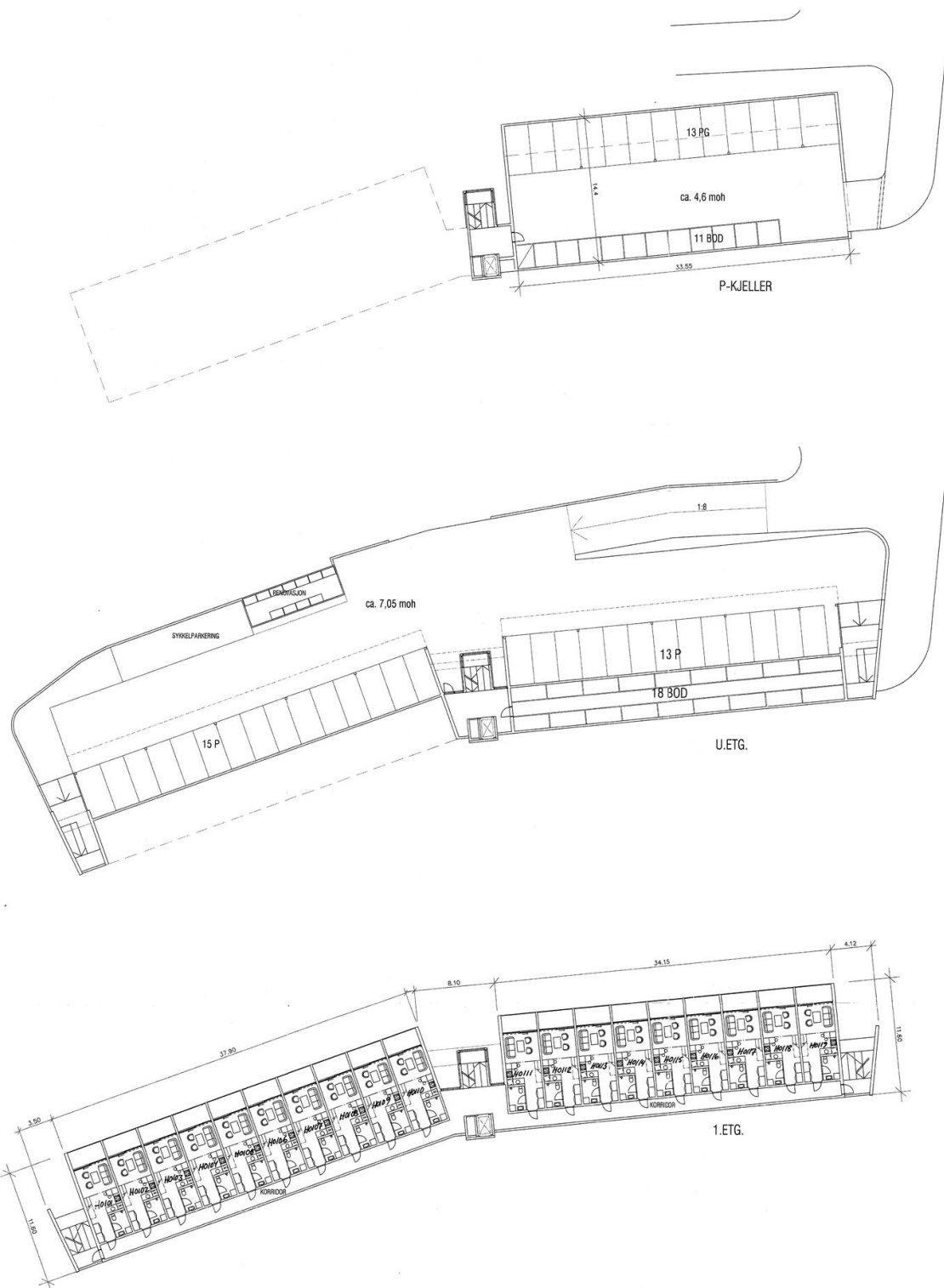
Børge Pettersen sign. (stempel) ark. mal

Norskeid. 6

Fax 55 14 14 49

3256 Larvik

Larvik Tevnlake Senter



Vesterøyveien 28
Hybelhus – Indre Havn

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

VESTERØYVEIEN 28

HYBELHUS – INDRE HAVN

PLANER

PV arkitekter as

Norheimveien 10, 3258 Lørenskog

VEDLEGG E-1

dato 18.09.06

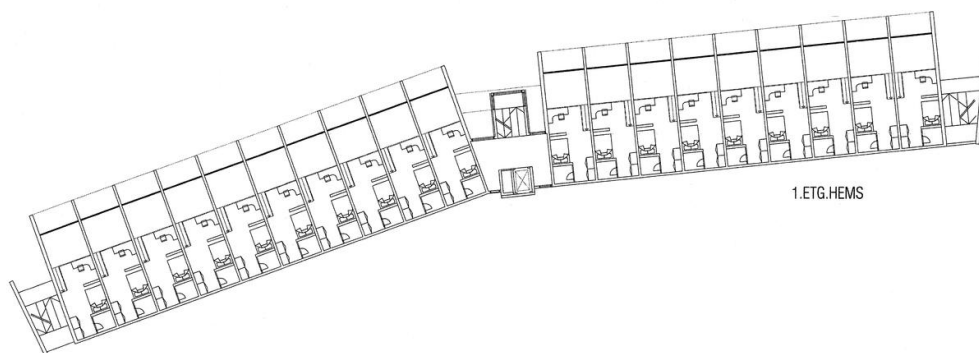
mål 1:200

tegn. A-62

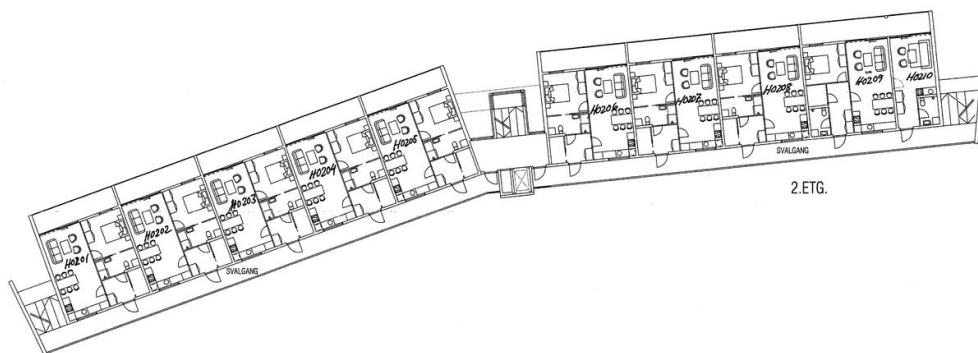
PV arkitekter as
Norheimveien 10
3258 Lørenskog

Tlf. 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Løren Tekniske Senter

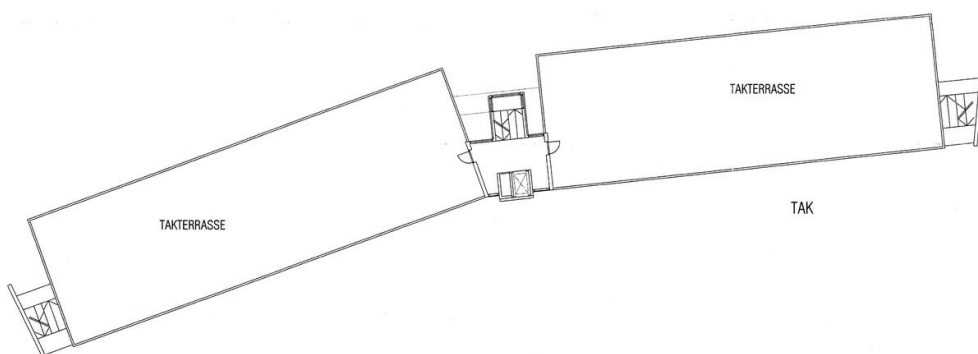
Sandefjord kommune
Tilrådd
10.01.2006



1.ETG.HEMS

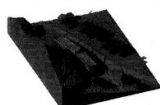
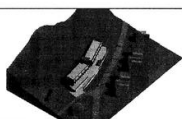


2.ETG.



TAKTERRASSE

TAK



Sandefjord kommune
Teknisk etat
10. OKT. 2006

Vesterøyveien 28
Hybelhus – Indre Havn

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

VEDLEGG E-2

VESTERØYVEIEN 28

dato 18.09.06

HYBELHUS – INDRE HAVN

mål 1:200

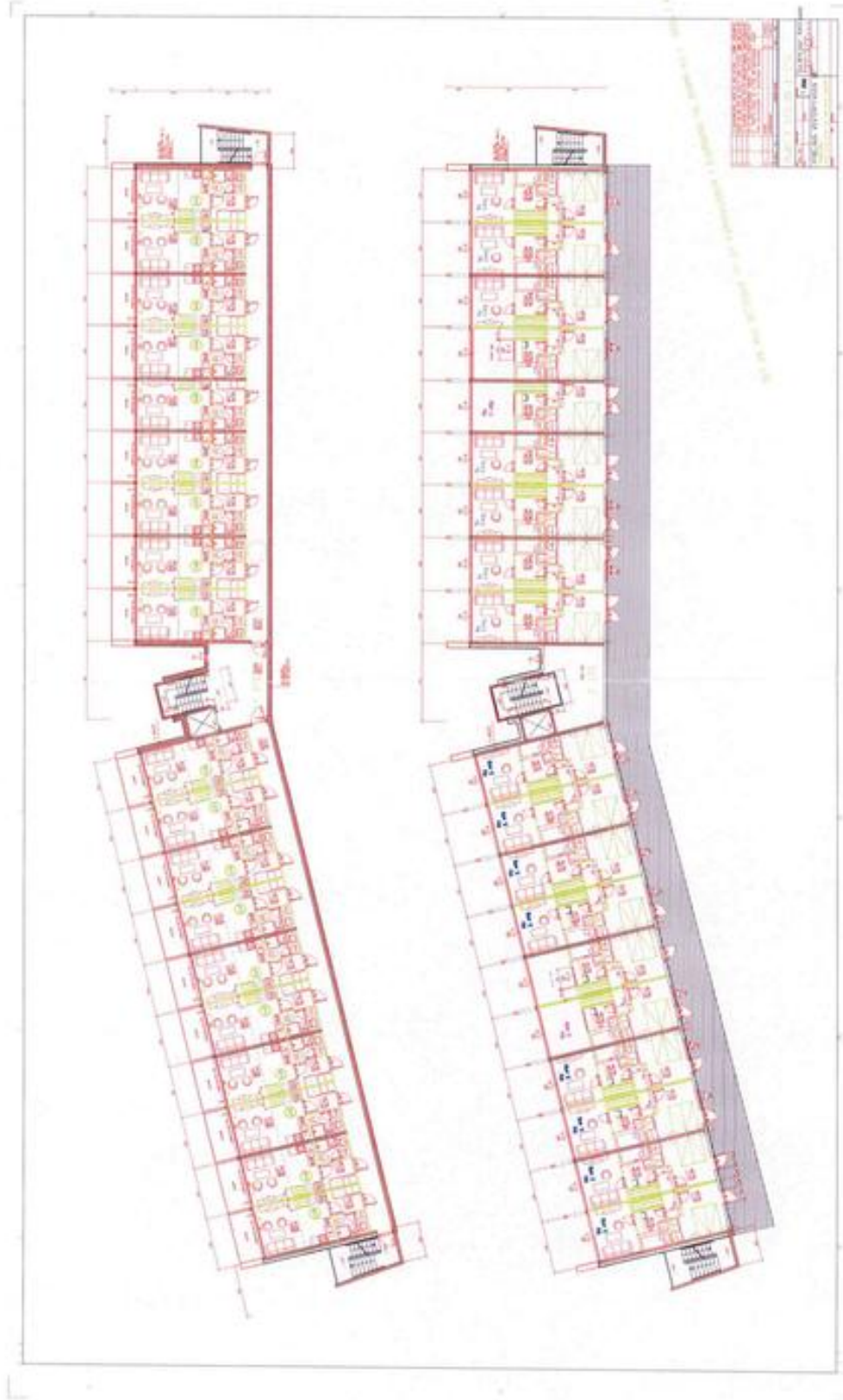
PLANER

tegn. A-63

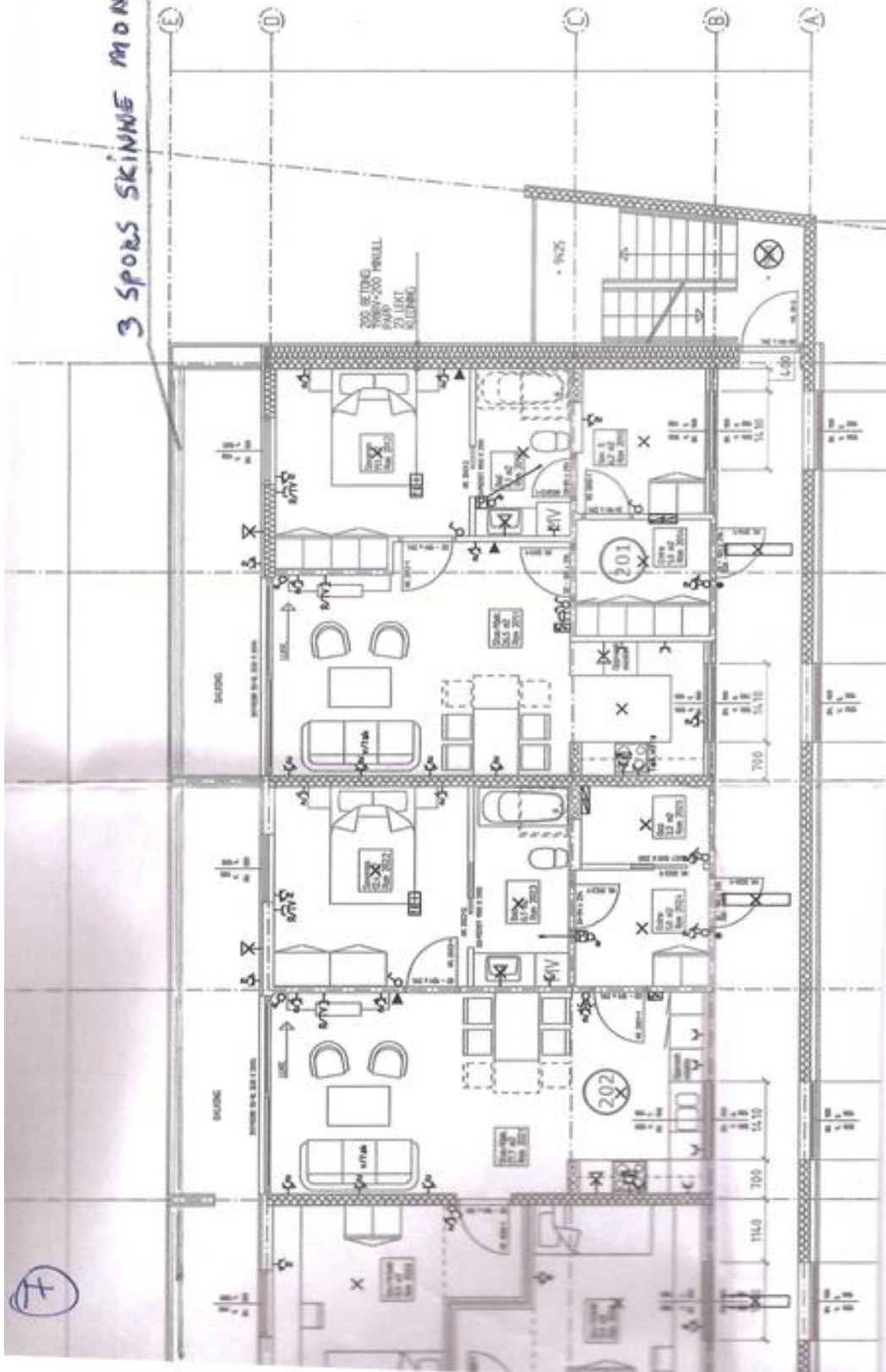
PV arkitekter as
Torodd Vesterås Bjørn Hovde Lasse Hovde

TF 33 14 14 40
Næringsgt. 8
3256 Lervik
Fax 33 14 14 49
Lervik Tekniske Sentre

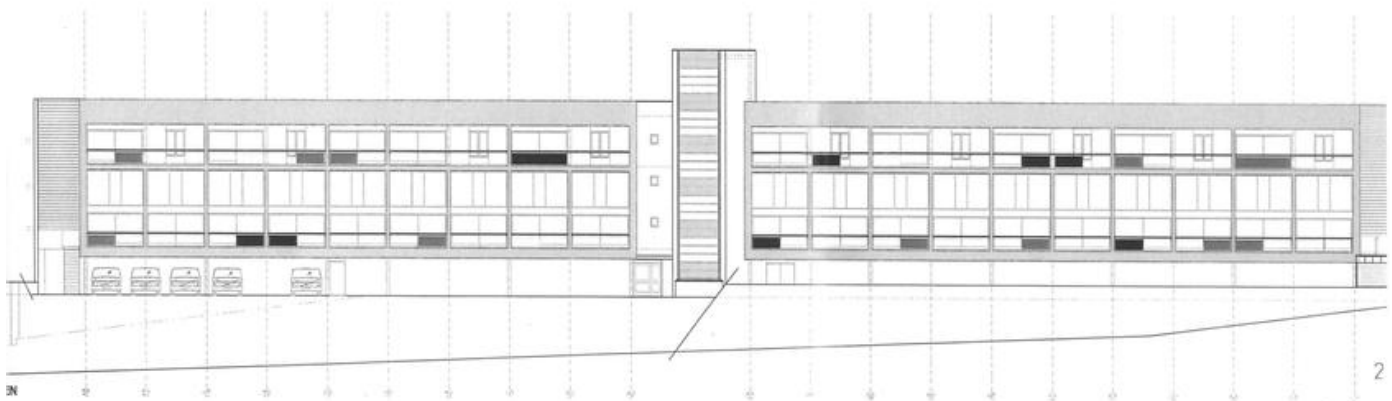
E-1



⑦



Før montering. ③



2

FASADE MOT VESTERØYVEIEN, DETALJPROSJEKT.

SOM BYGGET 30.01.09

HYBEL	FASE 200
SANKEF	FASE 200
HYBEL	FASE 200
SANKEF	FASE 200
HYBEL	FASE 200
SANKEF	FASE 200

Etter montering. (9)

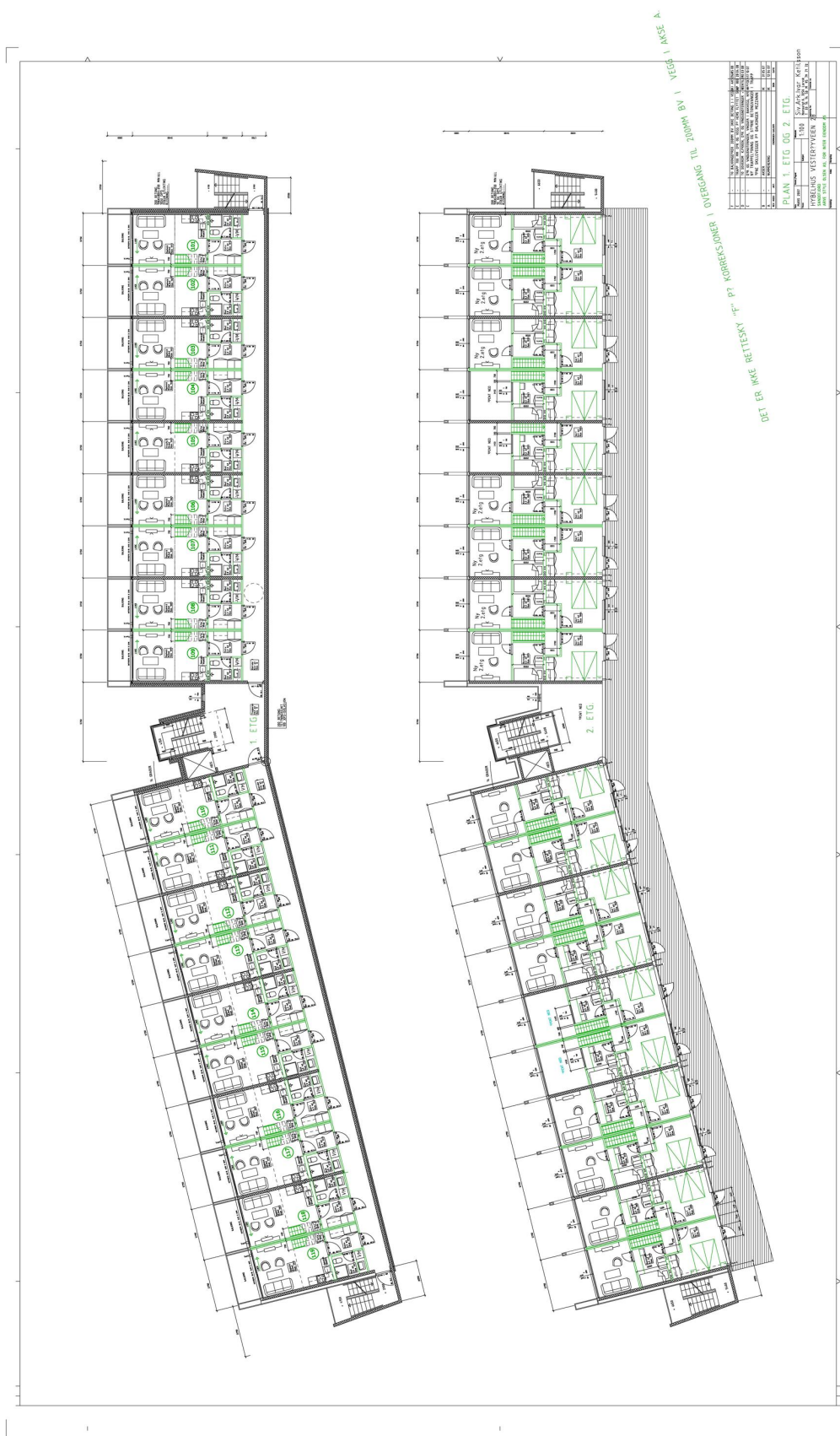


2 S

FASADE MOT VESTERØYVEIEN, DETALJPROSJEKT.

SOM BYGGET 30.01.09

NO. 1000	10
FASA	
NO. 1000	10
HYBELHU	
SANDV. 1000	







Areal og koordinater for eiendommen

Areal		3 002,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6554689,43	Øst	571000,53
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6554682,526	570968,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,35			
2	6554668,92	570975,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,31			
3	6554669,44	571000,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,33			
4	6554678,97	571036,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,41			
5	6554685,39	571035,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,50			
6	6554690,32	571064,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,35			
7	6554714,31	571065,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,03			
8	6554715,95	571050,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,81			
9	6554714,69	571036,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,94			
10	6554709,71	571012,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,48			
11	6554704,92	570997,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,17			
12	6554701,77	570988,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,69			
13	6554695,44	570977,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,02			
14	6554692,69	570973,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37			
15	6554689,95	570964,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,25			

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finne hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

Vi skal vise deg at valg av riktig megler, til riktig bolig er det avgjørende for et godt salg.

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Vesterøyveien 28 3235 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 116, bnr 14 i Sandefjord 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 besøkt 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



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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Emil Samland

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
e.samland@nordvikbolig.no
970 87 127