PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

BUSKVEIEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport på tak på tilbygg fra 2000

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest

Tegninger

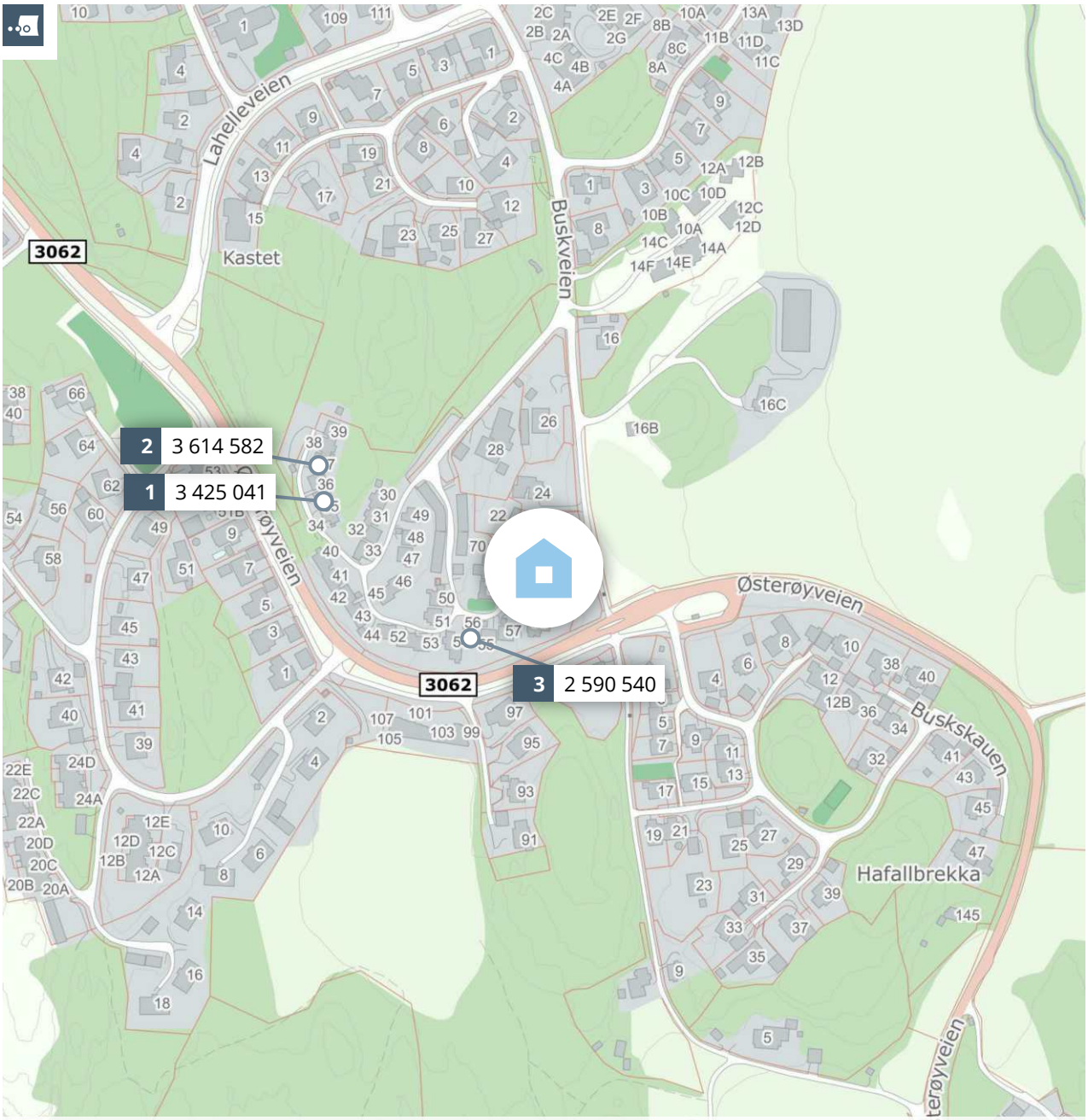
Ledningskart

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUSKVEIEN 61

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Weronica Sandbæk.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buskveien 61, 3236 SANDEFJORD

Borettslag enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 90 BNR 10 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS KASTET

Verdivurdert til

3 350 000

247 365	3 597 365	28 104
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	18 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	7 697
Formue	95 184
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Buskveien 35					07.01.2026	3 390 000	**3 215 000**	210 041	3 425 041	**24 465**
	140 m²	1986	- m²	4 sov							
2	Buskveien 37					17.02.2025	3 490 000	**3 400 000**	214 582	3 614 582	**25 818**
	140 m²	1986	- m²	4 sov							
3	Buskveien 55					05.05.2025	2 600 000	**2 485 000**	105 540	2 590 540	**23 130**
	112 m²	1986	- m²	3 sov							

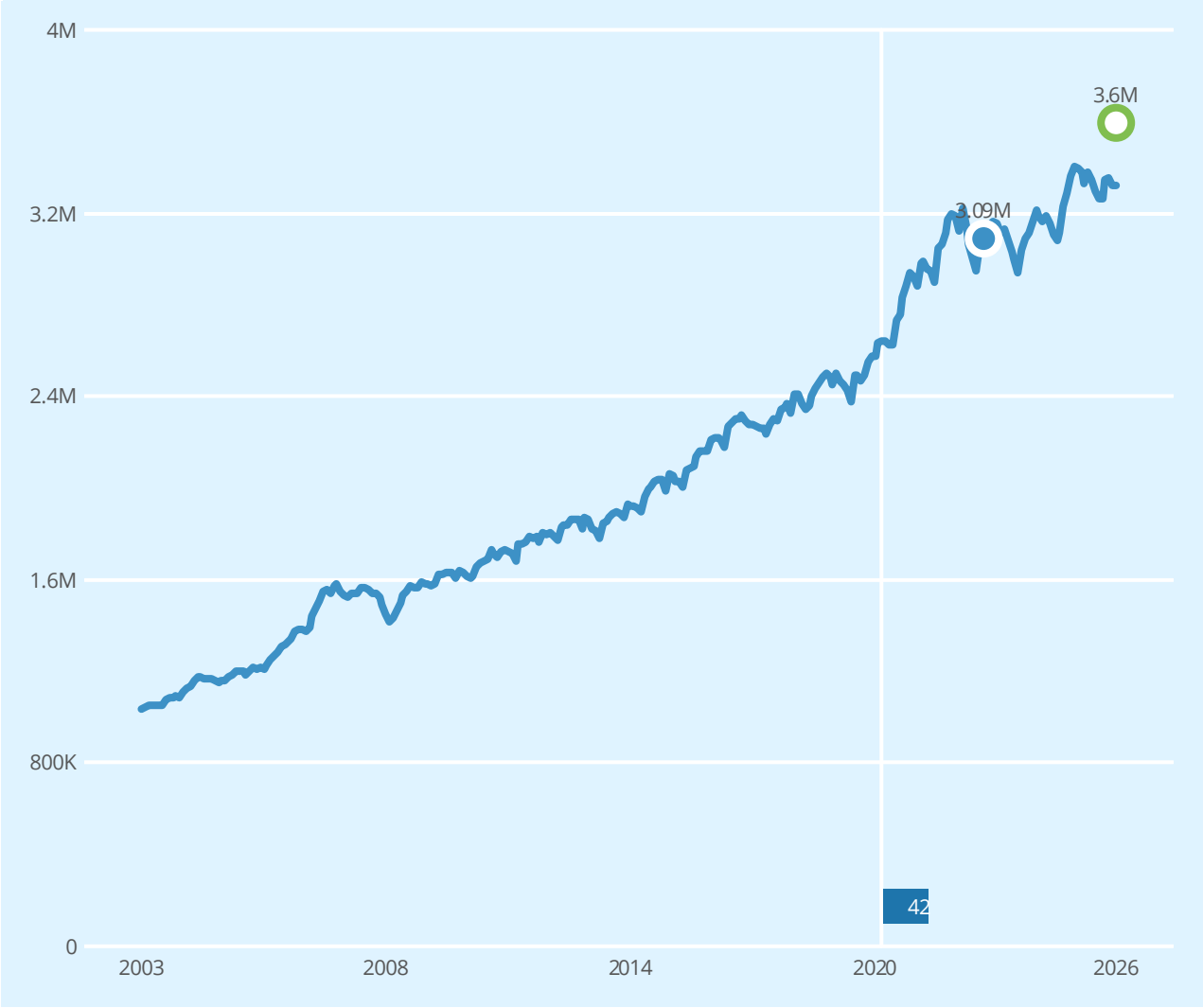
En meget familievennlig bolig over 2 plan i et stille og barnevennlig boområde. Her har man kort vei til flotte turområder og populære Skjellvika. Det er kort avstand til dagligvareforretning. Skole og barnehage finner man også i nærheten. Det er kort vei til sentrum med gang- og sykkelsti store deler av veien. Boligen ligger nest innerst i en rolig blindvei og det er derfor lite trafikk. Lekeplass på området. Skjermet uteplass. Solrikt. Planløsningen er svært familievennlig med flere soverom, et bad og et vaskerom med toalett. I 2. etasje finner man to stuer. Vedovn og varmepumpe. Garasje og biloppstillingsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

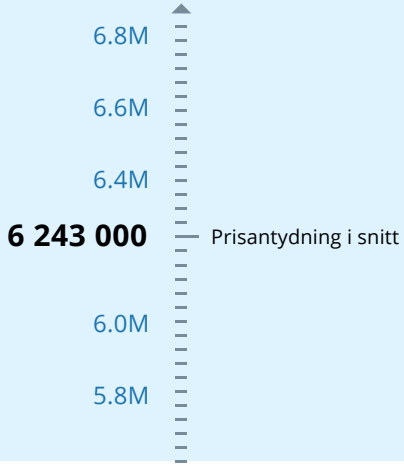
1
2
3
4
5
6
7

+35 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.04.2022	28.02.2023	03.07.2023	3 000 000	2 915 000	172 675	3 087 675

Eneboliger til salgs i SANDEFJORD kommune nå

96
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Eneboliger solgt i SANDEFJORD kommune siste 3 mnd

120
eneboliger solgt

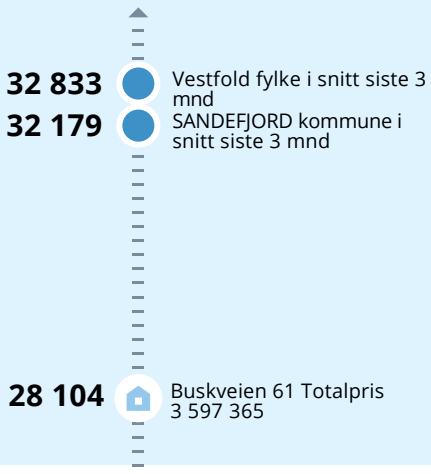


Solgt i snitt i løpet av

119
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Buskveien 61 , 3236 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 90, bnr. 10
Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1724 **Eiendomsverdi ref nr:** ZE7737

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1986.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes enkelte tiltak på boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2000.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tradisjonell uteplass med belegningsstein og impregnert treverk.
Utvendig trapp i tre som adkomst til uteplass på øvre nivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i utforet vegg og hull er tatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,7%.
Bygningen har krypkjeller under tilbygget 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp.
Trapper har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre dører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, ovn, elektriske varmekabler i deler av 1. etasje og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 33mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 113mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er på yttervegg og mot naboleilighet.

Vaskerom i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til -10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har benkeskap, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er mot yttervegg og mot vegg med fastmontert kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.
Varmepumpe luft til luft, montert i trappeoppgang.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer/skrusikring i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn er opplyst av fjell.
Dreneringen er fra 1986.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.
Tomt over to plan, opparbeidet med asfalt, belegningsstein og noe fjell i dagen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegning er forevist, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

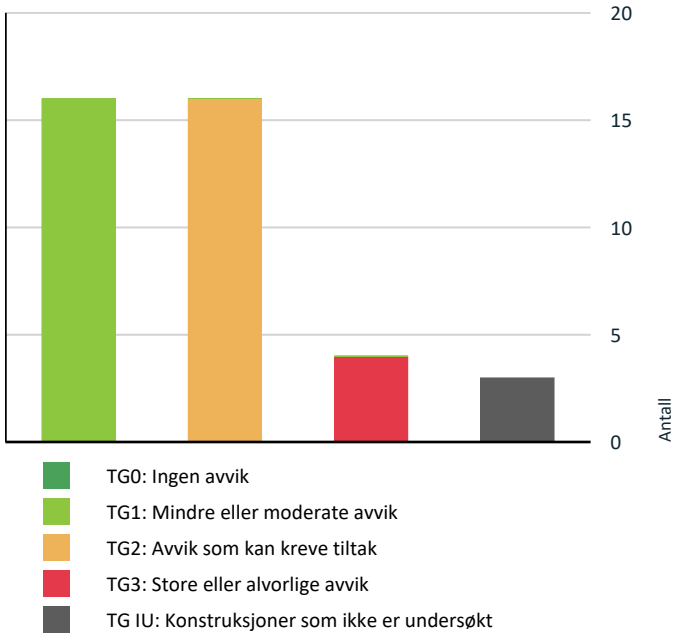
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegning er forevist, lovlighet er derfor ikke vurdert.

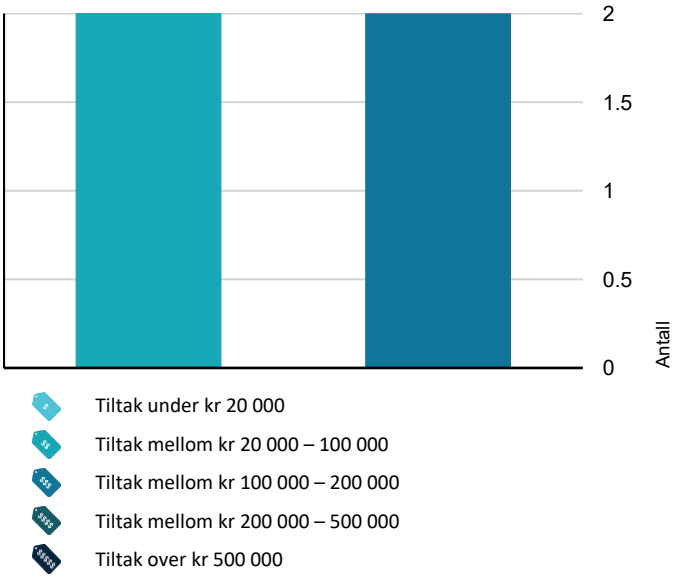
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Uteplass Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis mose på tak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forlenge levetiden.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person/husdyr- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.
Jevnlig vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og opprettholde restlevetid på beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

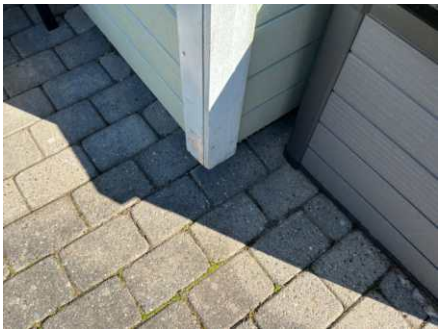
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Kledning fremstår med ett vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av kledning for å opprettholde forventet brukstid.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.
Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for skader i veggkonstruksjonen, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis påvist noe fuktskjolder i undertak/takstoler men det er ikke målt unormale fuktverdier på utvalgte plasser.
Eier opplyser om at det har kommet inn fukt på loftet ved ekstremvær, det er utarbeidet en egen reklamasjonsrapport på dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak da det ikke er målt unormale fuktverdier i konstruksjon/undertak på loftet, men hold konstruksjonen under oppsyn for å avdekke en eventuell utvikling og behov for tiltak.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2000.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Uteplass

Beskrivelse

Tradisjonell uteplass med belegningsstein og impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist ujevne/skjeve steiner på flere plasser. Arealet fremstår med ett vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold for å opprettholde forventet standard og bruk.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre som adkomst til uteplass på øvre nivå.

Vurdering av avvik:

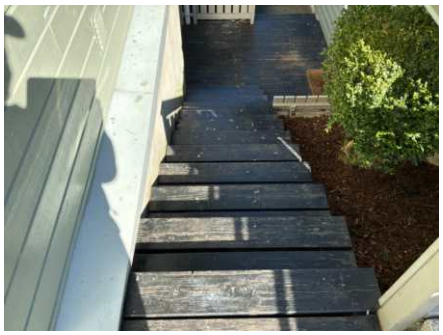
• Det er påvist andre avvik:

Treverk fremstår med ett vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes for å opprettholde forventet brukstid og standard.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert både elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes lokale utbedringer for å opprettholde normal funksjon og standard på overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 20mm høydeforskjell gjennom stuen og 5mm gjennom kjøkken.
Avviket må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i utforet vegg og hull er tatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,7%.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under tilbygget 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

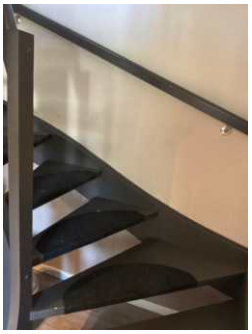
Etablere tilkomst til krypkjeller om mulig for å kunne avdekke eventuell avvik og behov for tiltak.
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trapper har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og heltre dører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, ovn, elektriske varmekabler i deler av 1. etasje og elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak må påregnes i umiddelbar fremtid.
Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 33mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 113mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføringer i vegg bak dusjkabinett mangler slukmansjett og tilfredsstiller ikke krav om tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for at membran og sluk ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.
Tetting av membransjikt med gjennomføringer må påregnes for å unngå fukt i konstruksjonen med tilhørende skader.
Kostnadsestimat er for utbedringer av tettesjiktet i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er på yttervegg og mot naboleilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til -10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 83mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist 10mm motfall fra oppbrett ved terskel og til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med motfall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette vil medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Ved en renovering er det viktig å påse at det etableres tilstrekkelig fall etter gjeldende krav.
Kostnadsestimat er for oppbygning av nytt fall på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeskap, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være fare for dårlig luftskifte, økt luftfuktighet og utvikling av skader på bygningskonstruksjonen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er mot yttervegg og mot vegg med fastmontert kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

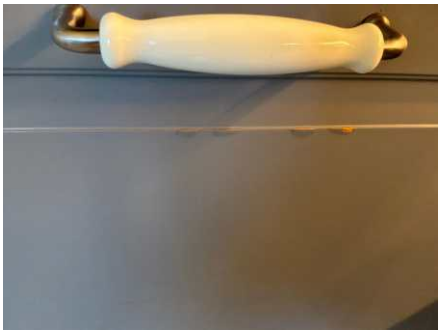
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader/svellinger og skjevheter på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredningen for å opprettholde forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere innredningens levetid og brukskvalitet.







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder alder på rør av kobber i boligen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert i trappeoppgang.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer/skrusikring i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn er opplyst av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

• Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast mangler klemlist

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Klemlist bør monteres for å hindre vanninntrenging bak grunnmursplast.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt over to plan, opparbeidet med asfalt, belegningsstein og noe fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrengjustering eller kompenserende løsninger må påregnes for å unngå økt fuktbelastning på konstruksjon under bakkenivå.
Kostnadsestimat er for utbedringer på øvre nivå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

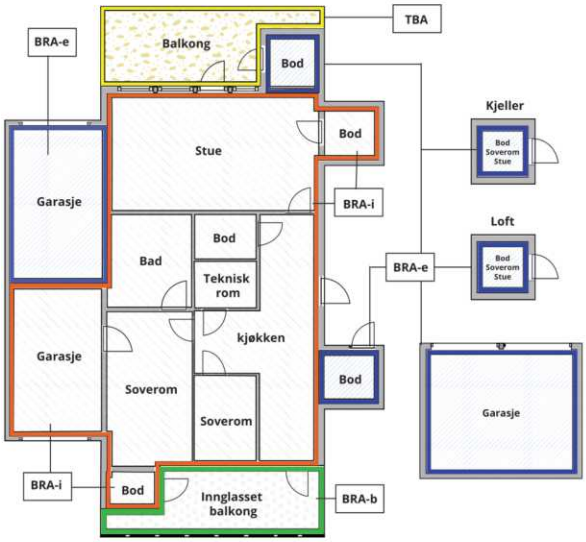
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	6
2. Etasje	78			78	46
Krypkjeller					
Loft					
SUM	**128**				**52**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, 2 boder, 3 soverom, gang, bad		
2. Etasje	Tv-stue, soverom, stue, kjøkken, vaskerom		
Krypkjeller	Kryperom		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegning er forevist, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegning er forevist, lovlighet er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Frode Erland Øvreås Grjotheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	90	10		0	16684.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buskveien 61

Hjemmelshaver
Østerøya Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØSTERØYA BORETTSLAG	954416704			Grjotheim Frode Erland Øvreås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til Sandefjord sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	26.05.2026	Oppdatert hjemmelshaver

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZE7737

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33260021

Selger 1 navn
Frode Erland Øvreås Grjotheim

Gateadresse
Buskveien 61

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3236

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 0704822

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33260021

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: -Bad nede pusset opp 2016, vaskerom i 2019. Begge av tidligere eier. -Elektrisk vifte på bad satt inn av ufaglært i 2023.

Arbeid utført av: Usikker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tror membran ble fornyet. Men usikker på sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært problemer med trekk, men etter å ha fjernet reir i pipa i slutten av 2025 har det blitt bedre.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært skogsmaur i perioder. Boretsalget har avtale med Pelias som er her jevnlig å følger opp.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33260021

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslag står for utvendig vedlikehold. -noe kledning er byttet høst 2025 -byttet noen av luftelukene høst 2025 - malt ferdig nesten hele huset høst 2025 (gjenstår noe på påbygg).

Arbeid utført av: Pdv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg (tv-stue og soverom oppe) ferdig 2000.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er godkjent for å bygge ut. Men kommunen har ikke oppdatert info. Årsak ukjent. Tidligere eier som bygget ut dette.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker, gjelder eventuelt tilbygg.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært periodevis vannintregning mellom tilbygg og orgnialbygg ved ekstremvær. Vært takstmann å sett på dette. Står i rapport.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er en pågående sak mellom en bolig og boretslagget.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært oppdaget rotter og stokkmaur tidligere. Pelias følger opp dette.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33260021

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Grjotheim	b758fd77e7cabbc261a1b0a992b952af3259055e	26.05.2026 17:43:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33260021

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

REKLAMASJONSRAPPORT

Buskveien 61, Sandefjord

Gnr. 90 og Bnr. 10 – Sandefjord kommune



stand

Lars Jørgen **Hoholm**

BYGGTEKNISK RÅDGIVER OG TAKSTMANN NTF

27.01.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDENDE OPPLYSNINGER 3

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET 3

MOTTATT DOKUMENTASJON 3

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN 4

REFERANSENIVÅ 5

PREMISSER 5

2 VURDERING 6

3 KONKLUSJON 9

1 INNLEDENDE OPPLYSNINGER

Oppdragsgiver:	**HELP Forsikring AS**
Skadenummer:	2023A 1017874 AA A
Oppdrag mottatt:	19.01.2026
Adresse:	Buskveien 61, 3236 Sandefjord
Matrikkel:	Gnr. 90 og Bnr. 10 – Sandefjord kommune
Besiktiget dato:	22.01.2026
Tilstede ved befaring:	Frode Erland Øvreås Grjotheim (eier) Lars Jørgen Hoholm (STAND)
Utførende konsulent:	Lars Jørgen Hoholm

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

STAND AS har fått i oppdrag å foreta en vurdering av påberopte feil og mangler ved eiendommen Buskveien 61 i Sandefjord kommune. Vurderingen er basert på egne observasjoner gjort ved besiktigelse av eiendommen i tillegg til mottatte opplysninger og dokumentasjon.

Påberopte forhold er ifølge mottatt mandat og oppdragsbeskrivelse som følger:

1. Feil ved tak/lekkasje

MOTTATT DOKUMENTASJON

Følgende dokumentasjon er mottatt og/eller innhentet i forbindelse med oppdraget:

A. Salgsoppgave
B. Tilstandsrapport utarbeidet av Vedvik Taksering v/ Marius Vedvik, datert 04.11.2021
C. Egenerklæringsskjema utarbeidet av Anne Therese Syslak, udatert

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Type bolig:	Enebolig
Byggeår:	1986, tilbygget i 2000
Etasjeantall:	2 plan
Konstruksjon fundamenter/grunnmur:	Grunnmur av betong.
Konstruksjon yttervegger:	Bindingsverk fra byggeår med utvendig liggende trekledning.
Konstruksjon yttertak:	Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.
Tilleggsopplysninger:	-

Understående bilde viser den angjeldende eiendommen sett fra innkjøring/gårdsplass.



REFERANSENIVÅ

Vurderingen er basert på gjeldende Plan- og bygningslov og forskrifter som var gjeldende ved bygningens/bygningsdelens oppføringstidspunkt. Videre er vurderingen utført på bakgrunn av normal byggeskikk og gjeldende anbefalinger ved oppføringstidspunktet.

Bygning/bygningsdel	Byggeår	Referansenivå
Enebolig	1986	- Plan- og bygningsloven av 1985 - Byggeforskrift av 1969
Tilbygg	2000	- Plan- og bygningsloven av 1985 - Byggeforskrift av 1997

PREMISSER

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til partene i saken eller andre aktører i eiendomsbransjen for øvrig. Takstmannen har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse opp mot oppdragsgiver og/eller oppdragsgivers eventuelle virksomhet.

Beregninger av utbedringskostnader er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider. Det anbefales på generelt grunnlag innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig kostnadsnivå for beskrevne tiltak kan stadfestes. Det tas ikke hensyn til eventuell standardheving som følge av utbedringsmetode.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne ha vært oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

Rapporten er utarbeidet uten å hensynta ansvarsspørsmålet.

2 VURDERING

Nåværende eier overtok boligen 01. juli 2023. Basert på mottatte opplysninger ble det i forbindelse uvær i overgang november/desember 2025 oppdaget inntrenging av vann på loftet via yttertaket (fuktig undertaksplate og vann på loftsgulv). Dette i overgang mellom opprinnelig og tilbygget del. Eier opplyser at det på lekkasjetidspunktet var betydelig nedbør kombinert med vind og at det ikke er registrert vanninntrenging etter dette.

Som det fremgår av egenerklæringsskjema utfylt av selger innklippet påfølgende sider ble det oppdaget lekkasje mellom opprinnelig og tilbygget del i forbindelse med oppgradering av gulv i 2019. NTS bygg som stod for oppgraderingene fant vann under gulvet og utførte i den forbindelse utbedring av lekkasje utvendig. Eksakt hvor lekkasjepunktet var og hva som ble utført utvendig fremgår ikke av beskrivelsen. Som det fremgår av bilde til høyre registreres nyere beslagløsning i nedre del av gradrenne mot øst. Det antas derfor at tidligere lekkasjepunkt er relatert til dette område og ikke øvre del hvor det nå er oppdaget lekkasjeproblematikk. Det bemerkes at nye beslag fremstår ufagmessig da vann i gradrenne vil kunne renne inn bak det nye beslaget (detalj markert med rød pil.





OBSERVASJONER LEKKASJEPUNKT

Ved kontroll av loft på befaringsdagen ble det ikke registrert synlige skader etter vanninntrenging ut over tegn til fuktskjolder på takverk og undertaksplate. Fuktmålinger viser ingen tegn til forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at det ikke er tilkomst til loft over tilbygget del.

Ved kontroll fra overside ble det demontert takstein inn mot gradrenne både mot øst og vest, både på opprinnelig og tilbygget del. Det ble ikke registrert åpenbare lekkasjepunkter. Det bemerkes dog at det ikke vil være mulig å foreta helhetlig kontroll uten demontering av gradrennebeslag. Det ble også demontert enkelte takstein opp mot møne. Heller ikke her ble det observert åpenbare utettheter.



Bilde viser gradrenne mot vest, i overgang mellom opprinnelig og tilbygget del.



Bilde viser åpning utført i del av gradrenne mot vest.



Bilde viser åpning på tilbygget del mot vest.



Bilde viser åpning utført i del av gradrenne mot øst.

Det registreres enkelte svake beslagløsninger i øvre del av gradrenne som erfaringsmessig vil kunne medføre utilsiktet vannbelastning på undertaket og påfølgende økt lekkasjerisiko. Flere tilpasningsstein mot gradrenner bærer for øvrig noe preg av svak tilpasning og er stedvis understøttet med løse treklosser. Svak tilpasning mot gradrenne øker risiko for lekkasjeproblematikk.



Bilde viser ufagmessig tilpasning av gradrennebeslag øverst i gradrenne.



Bilde viser ufagmessig beslagløsning/manglende tildekning av mønekam for tilbygget del. Vann vil ved nedbør kombinert med vind kunne trekke direkte inn og ned på undertaket i dette område.

LEVETIDSBETRAKNINGER

Sett i lys av levetidstabeller vil tak tekket med betongtakstein ha en påregnelig levetid i nivå 30-60 år, avhengig av vedlikeholdsintervall. Utsatte detaljer som gjennomføringer (piper/luftehatter mv) og gradrenner er spesielt utsatt. Det vil derfor være påregnelig med tiltak henført denne type detaljer med kortere intervaller (15-35 år). Det bemerkes imidlertid at faktisk levetid i stor grad vil kunne variere avhengig av produktvalg og utførelse ved montering samt himmelretning og eksponering for vær og vind. Vedlikeholdsintervaller og utskifting må derfor ikke brukes direkte til å bedømme levetid for en konkret eksisterende bygningsdel og må således vurderes særskilt i hver enkelt sak.

Takstein ble sannsynligvis skiftet i sin helhet i forbindelse med tilbygging i 2000 og er ut fra dette 25 år gammelt. Takstein bærer generelt preg av værslitasje. Opprinnelig undertak for opprinnelig del (Sutak) er dog trolig videreført og er ut fra dette oppunder 40 år gammelt. Tak for tilbygget del er i sin helhet fra 2000.

Basert på en helhetsvurdering med overstående tatt i betraktning vurderes det som påregnelig med tiltak henført opprinnelig del av taket samt gradrenne. Tak for tilbygget del vurderes dog å ha god restlevetid.

OPPLYSNINGER TILSTANDSRAPPORT OG EGENERKLÆRINGSSKJEMA
Understående innklipp er hentet fra tilstandsrapporten som forelå på salgstidspunktet:

Taktekking TG 2

Betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Takkonstruksjon TG 1

W-takstoler i tre.

Understående innklipp er hentet fra egenerklæringsskjema utfylt av selger. Som det fremgår av utklippet har det tidligere vært lekkasjeproblematikk i overgang opprinnelig og tilbygget del. Som tidligere beskrevet over er tidligere lekkasje sannsynlig lokalisert i nedre del av gradrenne mot øst og ikke øvre hvor det nå er konstatert inntrekk av vann.

Pkt. 26 beskriver at styret har planlagt at alle tak skal skiftet i perioden 2023-2025. Ifølge opplysninger fra nåværende eier har styret imidlertid gått tilbake på dette.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget lekasje mellom gammelt bygg og tilbygg i forbindelse med oppgradering av gulvene i 2019. NTS bygg som stod for oppgraderingen fant vann under gulvet og byttet underplate og fikset lekasjen utvendig.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2023-2025 skal alle tak skiftes og alle vegger skal skiftes utvendig. Vi har ikke fått ferdige planer på dette og kostnadsrammene er ikke kjent. Beboermøte med Spir arkitektfirma senere i høst og så skal forslagene legges frem for generalforsamling i 2022 og da går man for den løsningen flertallet velger. Må regne med at det blir noe høyere husleie.

3 KONKLUSJON

Eksakt årsak til lekkasje lot seg ikke stadfeste på befaringsdagen, men skyldes etter undertegnedes vurdering uvær (mye nedbør kombinert med uheldig vindretning), kombinert med utett undertak i tilknytning til øvre del av gradrenne. Svake beslagløsninger og dårlig tilpasning av takstein mot gradrenne vurderes som medvirkende årsak da dette medfører unødig stor fuktbelastning på undertaket.

UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer at takstein demonteres i tilstrekkelig omfang på begge sider av gradrenner og at gradrennebeslag og sløyfer/lekter inn mot gradrenner demonteres. Underbeslag og tilhørende tetteløsninger kontrolleres og eventuelt suppleres før sløyfer, lekter kompletteres og nye gradrennebeslag monteres. Tetteløsing i ende av mønekam for tilbygg utbedres i forbindelse med arbeidene.

Det bør i forbindelse med arbeidene foretas kontroll av om vann eventuelt kan ha vandret videre ned i takkonstruksjon for tilbygget del. I så tilfelle må det påregnes ytterligere tiltak. Eventuelle tilleggsarbeider er ikke videre vurdert da dette ikke vil la seg stadfeste før taket åpnes.

UTBEDRINGSKOSTNADER

Kostnader relatert til overstående tiltak er skjønnsmessig beregnet til kr. 110 000,- inkl. mva.

Beregninger av utbedringskostnader er ment som retningsgivende for beskrevne arbeider. Det anbefales på generelt grunnlag innhenting av flere konkurrerende tilbud, slik at endelig kostnadsnivå for beskrevne tiltak kan stadfestes. Det tas ikke hensyn til eventuell standardheving som følge av utbedringsmetode.

BYGGTEKNISK RÅDGIVER OG TAKSTMANN NTF
Lars Jørgen **Hoholm**
www.standtakst.no

Medlem av Norsk takst



INNKALLING 2025

Østerøya Borettslag

Torsdag 22.05.2025 kl. 17:00
Gøif-huset

Etter generalforsamling blir det avholdt et beboermøte

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Østerøya Borettslag

Tid og sted: Torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Gøif-huset

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Utbedring / vedlikehold

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 102 000,- godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Utbedring / vedlikehold

- Styret redegjør for arbeidet med å lage en vedlikeholdsplan
- info om kostnadsestimat
- prioriteringer
- gjennomføring

Forslag til vedtak: Generell prosedyre for tiltakene godkjennes. Styret gis fullmakt til å fortsette planlegging og gjennomføring.

5. Valg

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

x - Styreleder - Olav Vilnes
o - Styremedlem - Karoline Breiner
o - Styremedlem - Erlend Michael Westby Samuelsen
o - Styremedlem - Jim Vik Mathisen
x - Styremedlem - Camilla Christin Sandvold
x - Varamedlem - Trinelise Aass Severinsen
x - Varamedlem - Kai Møller

5.1 Valg av leder

Valgkomiteen foreslår at Olav Vilnes velges for 2 år.

Dersom Olav Vilnes velges som styreleder får styret fullmakt til å inngå nærmere avtale med han.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem. Dersom det ikke kommer noe benkeforslag er det 2 kandidater:

- Camilla Christin Sandvold stiller til valg for 2 år.
- Jonas Hummel Andersen stiller til valg for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kai Møller og Trinelise Aass Severinsen ble i 2024 valgt for 1 år, og er på valg i år.

Interessenter til kandidater kan også meldes inn til valgkomite eller styret før generalforsamlingen, eventuelt ved benkeforslag.

Forslag fremlegges på generalforsamlingen.

5.4 Valg av valgkomite

Mette Tonheim og Kjell Andreas Norheim ble i 2024 valgt for 1 år, og er på valg i år.

Interessenter til kandidater kan også meldes inn til valgkomite eller styret før generalforsamlingen, eventuelt ved benkeforslag.

Forslag fremlegges på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 455 211**	**641 428**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	456 064	804 649
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-479 786	-470 595
Endringer i andre langsiktige poster	-29 529	479 729
B. Årets endring disponible midler	**-53 250**	**813 784**
C. Disponible midler	**1 401 961**	**1 455 211**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 768 459	1 688 471
Kortsiktig gjeld	-366 499	-233 260
C. Disponible midler	**1 401 961**	**1 455 211**

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

Resultatregnskap 2024 Østerøya Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 257 448	2 812 584	3 180 333	3 750 453
Sum leieinntekt		**3 257 448**	**2 812 584**	**3 180 333**	**3 750 453**
Sum inntekt		**3 257 448**	**2 812 584**	**3 180 333**	**3 750 453**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	64 564	12 690	22 200	23 899
Styrehonorar	2	163 500	90 000	150 000	169 500
Driftskostnad					
Energikostnad		71 644	59 727	62 000	62 000
Kostnad eiendom/lokale	4	180 315	222 684	184 000	168 000
Kommunale avgifter/renovasjon		536 306	487 260	537 000	588 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 738	20 488	21 188	21 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	42 666	10 491	6 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	90 580	158 767	167 000	140 000
Revisjonshonorar		6 060	5 788	6 200	6 400
Forretningsførerhonorar		92 440	87 704	93 000	96 000
Andre honorar	8	570 879	72 379	28 600	327 900
Kontorkostnad		1 804	1 663	1 800	2 000
TV/bredbånd		279 414	273 144	273 144	283 796
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 216	0	0	0
Kontingent og gaver		12 508	13 184	11 400	11 400
Forsikring		180 577	143 480	180 800	226 200
Andre kostnader	9	24 276	13 734	29 100	30 000
Tap		95 399	0	0	0
Sum kostnad		**2 434 885**	**1 673 181**	**1 773 432**	**2 165 195**
Driftsresultat før IN		**822 563**	**1 139 403**	**1 406 901**	**1 585 258**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		29 529	28 782	0	0
Driftsresultat etter IN		**852 092**	**1 168 185**	**1 406 901**	**1 585 258**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		59 405	42 123	-6 000	0
Rentekostnad		455 432	405 659	435 742	422 752
Netto finansposter		**396 027**	**363 536**	**441 742**	**422 752**
Årsresultat		**456 064**	**804 649**	**965 159**	**1 162 506**
Overført til/fra annen egenkapital		456 064	1 313 161	0	0
Andre overføringer		0	-508 511	0	0
SUM OVERFØRINGER		**456 064**	**804 649**	**0**	**0**

Balanse 2024 Østerøya Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	346 674	346 674
Bygninger	3	19 883 078	19 883 078
Garasjer	3	396 099	396 099
Andre driftsmidler	3	318 775	318 775
Sum anleggsmidler		**20 944 625**	**20 944 625**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		121 337	46 667
Andre kortsiktige fordringer		233 506	0
Forskuddsbetalte kostnader		119 131	80 265
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 294 484	1 561 539
Sum omløpsmidler		**1 768 459**	**1 688 471**
SUM EIENDELER		**22 713 084**	**22 633 096**

Balanse 2024 Østerøya Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		**3 800**	**3 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 979 873	7 523 809
Sum opptjent egenkapital		**7 979 873**	**7 523 809**
Sum egenkapital	**10**	**7 983 673**	**7 527 609**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 760 707	7 240 493
Borettsinnskudd		6 952 290	6 952 290
Garasje innskudd		396 099	396 099
IN nedbetalt fellesgjeld	11	253 817	283 346
Sum langsiktig gjeld		**14 362 912**	**14 872 227**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 254	175 374
Skyldig off. myndigheter		16 706	0
Annen kortsiktig gjeld		205 538	57 886
Sum kortsiktig gjeld		**366 499**	**233 260**
Sum gjeld		**14 729 411**	**15 105 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 713 084**	**22 633 096**
Pantstillelser	12	14 362 912	14 872 227

Sted:_____ Dato:_____

Olav Vilnes Styreleder	Jim V ik Mathisen Styremedlem	Karoline Breiner Styremedlem
Camilla Christin Sandvold Styremedlem	Erlend Michael Westby Samuelsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 971 391	1 604 904
3609 Leie parkering	23 040	23 040
3618 Strøm elbil	56 863	42 697
3619 Dugnadstillegg	0	-5 700
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	273 144	273 144
3650 Innkrevde felleskostn. renter	449 934	396 923
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	483 077	477 576
Sum	**3 257 448**	**2 812 584**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	31 800	0
5150 Påløpne feriepenger	4 547	0
5400 Arbeidsgiveravgift	27 575	12 690
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	641	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	163 500	90 000
Sum	**228 064**	**102 690**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,03.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomt	Strømanlegg garasje	Garasje eid av laget anlegg/infrastruk	El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 883 078	357 438	346 674	25 161	13 500	318 775
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 883 078	357 438	346 674	25 161	13 500	318 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 883 078	357 438	346 674	25 161	13 500	318 775
Anskaffelsesår :	1986	1986	1986	1986	1986	2020
Antatt levetid i år :						

Borettslaget består av 38 andeler.
Eiendommern er oppført på g.nr 90 b.nr 10 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 16 695 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikriet gjennom Ly forsikring på polise nr 127522.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	60 198	61 531
6391 Snømåking/strøing/feiing	97 460	139 564
6392 Containerleie/tømming	3 588	21 400
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 070	189
Sum	**180 315**	**222 684**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS og vedlikehold	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	38 704	10 491
6552 Driftsmateriell	3 962	0
Sum	**42 666**	**10 491**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	47 932
6602 Vedlikehold VVS	5 478	2 591
6603 Vedlikehold elektro	0	21 589
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	33 600	12 015
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	2 031	17 859
6644 Fasade/balkonger	3 838	8 613
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 680	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 953	1 288
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	46 881
Sum	**90 580**	**158 767**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 044	9 188
6720 Juridisk honorar	143 284	25 297
6730 Teknisk honorar	418 551	37 895
Sum	**570 879**	**72 379**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 115	11 125
7719 Møter, div. styret	10 186	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 969	0
7770 Betalingskostnader	1 095	3 241
7772 Omkostninger inkasso	0	83
7773 Omkostninger innkreving	2 859	454
7795 Husleietap	53	-1 170
Sum	**24 276**	**13 734**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 800	0	3 800
Sum innskutt egenkapital	**3 800**	**0**	**3 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 523 809	456 064	7 979 873
Sum opptjent egenkapital	**7 523 809**	**456 064**	**7 979 873**
Sum egenkapital	**7 527 609**	**456 064**	**7 983 673**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Formål:	Utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	**62728239021**	**62728051928**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2006
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 265 000	10 200 000
Lånesaldo 01.01:	3 394 956	3 845 537
Avdrag i perioden:	79 026	400 760
Lånesaldo 31.12:	**3 315 930**	**3 444 777**
Saldo 5 år frem i tid:	2 841 003	1 025 651
Andelssaldo 01.01:	0	283 346
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	29 529
Andelssaldo 31.12:	**0**	**253 817**
Sum pantegjeld for lån:	**3 315 930**	**3 698 594**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728051928	4	126 648	506 592
	7	110 740	775 180
	3	107 459	322 377
	4	101 704	406 816
	3	98 616	295 848
	10	79 593	795 930
	4	68 165	272 660
	1	54 997	54 997
	1	14 371	14 371
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62728239021	4	113 520	454 080
	9	99 301	893 709
	3	96 327	288 981
	5	91 169	455 845
	3	88 381	265 143
	10	71 374	713 740
	4	61 105	244 420

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 410 622
Innskuddskapital	6 952 290
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 362 912**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 625 850**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 7 350 000,-.
Innskudd strømanlegg er på 396 098,50.

Resultat og balanse med noter for Østerøya Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Østerøya Borettslag

Styreleder	Olav Vilnes (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Karoline Breiner (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Erlend Michael Westby Samuelsen (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Camilla Christin Sandvold (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Jim Vik Mathisen (sign.)	06.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Østerøya Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østerøya Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: B0VTM-VKIRC-R3OSS-DKLEA-4BWV4-YD0UY

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B0VTM-VKIRC-R3OSS-DKLEA-4BWV4-YD0UY

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-05-13 13:13:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B0VTM-VKIRC-R3OSS-DKLEA-4BWV4-YD0UY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 22.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Østerøya Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Gøifhuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Frode Grjotheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Detaljert oversikt over bokførte kostnader på konto 6730 sendes ut til samtlige andelseiere senest 1 uke etter generalforsamlingen.

Protokolltilførsel:

Styret har redegjort for at utbetaling av lønn for 2024 gjelder deltakelse under rettssak. I retten argumenterte borettslagets prosessfullmektig for at saksøker skulle dekke borettslagets kostnader til ekstra styrehonorar som følge av saken, noe som ble avvist av saksøker. Det anføres fra andelseier Bjørnar Håland at dette er en ulovlig lønnsutbetaling som er foretatt uten generalforsamlingens samtykke. Det er ikke grunnlag for en slik lønnsutbetaling og det ikke foreligger en avtale mellom borettslaget og styret om dette.

Det anføres videre at regnskapet ikke inneholder opplysninger om skadesak som gjelder andel 2.

Følgende kostnader er ikke omtalt i regnskapet:

- Krav fra andelseierne (det ble fremmet krav i anke i januar 2024 på ca. kr. 627 000,00)
- Kostnader til utbedring av følgeskader på grunn av vanninntrengning (det er rettskraftig avgjort at borettslaget er ansvarlig for dette)
- Idømte sakskostnader (egne og andelseiers) i forbindelse med sak om forsøk på tvangssalg av andel 1 og 2 som borettslaget tapte

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 102 000,- ble godkjent.

4. Andre saker

4.1 Utbedring / vedlikehold

- Styret redegjør for arbeidet med å lage en vedlikeholdsplan
- info om kostnadsestimat
- prioriteringer
- gjennomføring

Vedtak:
Generell prosedyre for tiltakene godkjennes. Styret gis fullmakt til å fortsette planlegging, finansiering og gjennomføring.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Olav Vilnes velges for en periode på 2 år.

- Som honorar for styreledervervet betales kr. 75 000,00.
- For arbeid med rehabilitering og vannskadeskak betales et løpende honorar på kr. 1 950,00 + mva.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Haahr Hummel Andersen for 2 år.

Valgt ble: Camilla Christin Sandvold for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kai Møller for 1 år.

Valgt ble: Karoline Breiner for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Mette Tonheim, May Lisbeth Sørensen og Hanne Sveen for 1 år.

Protokoll for Østerøya Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helene Ekeberg Schmidt (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Frode Erland Øvreås Grjotheim (sign.)	23.05.2025

Innkalling

til ekstraordinær generalforsamling

Østerøya Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag, 26.11.2024 kl.17:00
Sted: Hotell Atlantic, Jernbanealléen 33, 3201, Sandefjord

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Østerøya Brl, utvendig rehabilitering av borettslaget, nødvendig låneopptak

Saksfremlegg og forslag til vedtak.

Som oppfølging fra ekstraordinær generalforsamling 06.03.24 har styret fått utarbeidet en energikartleggings rapport og innhentet priser på rehabilitering av borettslaget.

Oppsummering av energikartleggingsrapporten blir gitt på møte.

Tilbudsforespørsel har vært ute i markedet for prising hos 5 leverandører, hvor 3 har levert komplett tilbud.

Alternativet med valg av vedlikeholdsvennlige materialer er etter mottatte tilbud vurdert som en for kostbar investering. Høyere kostand vil utgjøre ca. 10 milioner.

Alternativt med likt mot likt er innenfor anleggsbudsjettet.

Det som planlegges utført er å skifte tak og kledning inklusiv å etterisolere. En bytter likt mot likt - samme materialbruk, utseende vil gi omtrent samme uttrykk som i dag.

Mer informasjon blir gitt på møte.

Likt mot likt		
Boligselskapets anleggsbudsjett		**Pris inkl mva**
Entreprenørkostnader		**26 162 263**
Prosjektadministrasjon, konsulenter, gebyrer, finanskostnader		**1 125 000**
Diverse uforutsett	**10 %**	**2 728 726**
Prisstigning i byggeperioden	**3 %**	**505 407**
Byggherre reserve		**712 500**
Totalt anleggsbudsjett, avrundet		**31 240 000**

Oppsummert:

Det er flere ulike typer felleskostnader i borettslaget grunnet leilighetsstørrelse, hver enkelt andelseier har fått eget skriv på hva dette utgjør for den enkeltes andel.

Det er beregnet lån med flytende rente som p.t. er 5,55 %, som er sist kjente tilbud i markedet. Ved en eventuell gjennomføring vil det innhentes tilbud fra flere leverandører. Dagens lån refinansieres, med unntak av lån med IN-avtale, nytt lånebeløp inkl. refinansiering inntil kr. 34.573.000

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta igangsette vedlikeholdsprosjektet innenfor gitte kostnadsramme på kr 31.240.000 lånefinansiert med nytt lån på inntil kr 34 573 000, inkludert refinansiering av dagens lån 6272.82.39021 i Nordea med en antatt restgjeld pr 31.12.2024 på kr 3 317 912.
Det nye lånet ønskes nedbetalt som annuitetslån over 30 år.

Sandefjord, den 15.11.2024

Styret i Østerøya Borettslag

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling

- Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
- Alle eiere har rett til å være med på møtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker.
- Eier kan ta med en rådgiver til møtet, men rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- Eier kan møte med fritt valgt myndig fullmektig.
  Dersom denne retten benyttes, må den uforbeholdne fullmakten under fylles ut.
  En fullmakt kan ubegrunnet tilbakekalles når som helst.

- I borettslag har hver andel kun én stemme på møtet, dvs. at en andel med flere eiere kan avgi bare én stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Hvis du ikke har anledning til å møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, kan en myndig person møte i ditt sted og avgi stemme.

Følgende skjema fylles ut og leverer fullmaktshaver FØR møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Fullmakt til ekstraordinær generalforsamling

Jeg, _____,
(navn på eier)

eier leilighetsnummer _____ i Østerøya Borettslag
(evt. adresse)

Jeg kan ikke møte på den ekstraordinære generalforsamlingen, og gir med dette

_____ en uforbeholden fullmakt til å møte og stemme for meg.
(navn på fullmektig)

Sted:_____ dato:_____

_____
(eiers signatur/underskrift)

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Østerøya Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Østerøya Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 11.02.2025 kl. 18:00

Sted: Gøif-huset

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Valg av leder

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av leder

Styreleder er på valg i år, men det er behov for å gjennomføre valg av styreleder nå da Jonfinn Bremnes trer ut av styret før ordinær generalforsamling blir avholdt.

Forslag til kandidat blir presentert på generalforsamlingen.

Det foreslås at styreleder som nå velges blir valgt frem til ordinær generalforsamling i år.

Fullmakt

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Andelseier kan, i henhold til borettslagets vedtekter, møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Ønsker du å benytte deg av denne retten, ber vi om at du fyller ut denne fullmakten.

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Navn på borettslaget: _____

Enhetsnummer: _____

Andelseier i ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på den ekstraordinære generalforsamlingen den _____.

Sted: _____ Dato: _____

_____

Underskrift

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Østerøya Borettslag tirsdag 11.02.2025 kl. 17:00 - Gøif-huset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Arvid Johannesen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Arvid Johannesen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Frode Griotheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 29

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Olav Vilnes for til vårens ord. general forsamling

2 stemte blank
De øvrige stemte for Vilnes

Møteleder

Protokollvitne

Elektronisk signatur

Signert av

Håland, Bjørnar Sveen



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.11.2024 13:41:58

Date of birth

1978-12-28

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Nerlie, Atle



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.11.2024 13:47:55

Date of birth

1967-06-29

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 26.11.2024, kl: 17:00

Sted: Hotell Atlantic, Sandefjord

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i **Østerøya Borettslag**.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Atle Nerlie

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Atle Nerlie

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Bjørnar Håland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	28
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Enstemmig godkjent

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.11.2024

Sak 2: Østerøya Brl, utvendig rehabilitering av borettslaget, nødvendig låneopptak

Saksfremlegg:
Oppfølging fra ekstraordinær generalforsamling 06.03.24 hvor styret har fått utarbeidet en energikartleggingsrapport og innhentet priser på rehabilitering av borettslaget.

En kort oppsummering av energikartleggingsrapporten ble gitt på møte.

Tilbudsforespørsel har vært ute i markedet for prising hos 5 leverandører, hvor 3 hadde levert et komplett tilbud.

Alternativet med valg av vedlikeholdsvennlige materialer er etter mottatte tilbud vurdert som en for kostbar investering. Ca. 10 mill. høyere kostnad enn initielt antatt.

Alternativet med likt mot likt er innenfor anleggsbudsjettet.

Det som anbefales er å skifte tak og kledning inklusiv etterisolering. En bytter likt mot likt - samme materialbruk, utseende blir omtrent med samme uttrykk som i dag.

Likt mot likt

Boligselskapets anleggsbudsjett		**Pris inkl mva**
Entreprenørkostnader		**26 162 263**
Prosjektadministrasjon, konsulenter, gebyrer, finanskostnader		**1 125 000**
Diverse uforutsett	**10 %**	**2 728 726**
Prisstigning i byggeperioden	**3 %**	**505 407**
Byggherre reserve		**712 500**
Totalt anleggsbudsjett, avrundet		**31 240 000**

Oppsummert:

Det er flere ulike felleskostnader i borettslaget grunnet leilighetsstørrelser, hvor hver enkelt andelseier har fått eget skriv på hva dette utgjør for den enkeltes andel.

Det er beregnet lån med flytende rente som p.t. er 5,55 % som er sist kjente tilbud i markedet. Ved en eventuell gjennomføring vil det innhentes tilbud fra leverandører. Dagens lån refinansieres, med unntak av lån med IN avtale, nytt lånebeløp inkl. refinansiering inntil kroner 34.573.000, -

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.11.2024

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å igangsette vedlikeholdsprosjektet innenfor gitt kostnadsramme på kr 31.240.000, - lånefinansiert med nytt lån på inntil kr 34 573 000, -. Dette inkluderer refinansiering av dagens lån 6272.82.39021 i Nordea, med en antatt restgjeld pr 31.12.2024 på kr 3 317 912.
Det nye lånet ønskes nedbetalt som annuitetslån over 30 år.

Vedtak:

Ved skriftlig avstemming ble det avgjort at forslaget falt med 10 stemmer for og 20 stemmer mot.

Atle Nerlie	Bjørnar Håland
Møteleder	Protokollvitne

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.11.2024

Vedtekter

for **Østerøya** borettslag org nr 00954416704

tilknyttet **Sandefjord boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. juni 1985, sist endret den 20. april 2005, 4. mai 2011, 27. november 2017 og **10. april 2019.**

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sandefjord boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk, rør og ledninger bygget inn i bærende konstruksjoner, membraner, ildsteder inklusiv pipe, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av fasader som vask og maling. Borettslaget dekker kostnader til nødvendig stillas og maling. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av terrassebord. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av det uteområde som er et naturlig areal til den enkelte boenhet. Styret kan gi tillatelse til planting, hekk og oppsett av gjerde. Styret kan også kreve slikt fjernet dersom det er til sjenanse eller hindrer øvrige beboeres bruk av borettslagets fellesareal. Det kan settes vilkår om etablering og vedlikehold av underlag ved parkering på fellesareal utenfor boenheter.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sluk, membraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, varmtvannsbereder,

tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt terrassebord, plattinger, frittliggende utvendige konstruksjoner og utekraner.

(3) Der manglende vedlikehold fører til skade og/eller behov for utskiftning er andelseier ansvarlig for reparasjon og/eller utskiftning. Dette gjelder selv om utskiftning ellers ligger på borettslaget.
(4) Andelseieren kan ikke uten styrets/generalforsamlingens samtykke påbegynne arbeid med pipe, dører, vinduer, tak, bærende konstruksjoner eller annet der vedlikeholdsansvaret etter vedtekter ligger på borettslaget. For det tilfelle at slikt arbeid er påbegynt eller gjennomført uten nødvendig samtykke kan stans eller reversering pålegges. Det kan også vedtas erstatningsansvar. Styret fastsetter søknadsskjema som skal benyttes.

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseieren er pliktig til å holde det ryddig og vedlikeholdt på utsiden av egen boenhet. Ved brudd på dette kan styret rette forholdet på andelseiers regning.

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

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

(9) 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.

(10) Borettslaget kan gi pålegg om utvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftning der det ligger under andelseierens ansvar, og om nødvendig sette dette bort til fagfolk, der slikt forsømmes av andelseier og ikke etterkommes til tross for to varsler med minst 3 ukers mellomrom, så lenge kostnaden er under kr. 100 000,-. Beløp over dette pålegges av generalforsamlingen.

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 og bærende veggkonstruksjoner.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med **2 varamedlemmer**.

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

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

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

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

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

(4) Borettslagets styre skal utarbeide langsiktige vedlikeholdsplaner og styre etter disse for å unngå vedlikeholdsetterslep.

(6) Styret skal sørge for å holde felleskostnadene nede og planlegge slik at langsiktig finansiering sikres. Det skal prioriteres å holde gjelden nede og ikke låne til forbruk.

(7) Styret kan vedta å innføre et dugnadsgebyr som innkreves månedlig og tilbakebetales til de som deltar på halvårlige dugnader.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Østerøya borettslag

Oppdatert November 2023

Ordensreglene skal bidra til at Østerøya borettslageret trivelig sted å bo! Vis respekt for mennesker og omgivelser rundt deg. Vi har et felles ansvar for miljø og trivsel!

1.Ta hensyn til dine naboer! Rydd, vedlikehold, hold orden i ditt naturlige område både inne og ute. Utvendig vedlikehold og stell er viktig.

2. Alminnelig ro og orden gjelder i tidsrommet 23:00-07:00, ta hensyn til dine naboer da vi bor tett.

3. Dyrehold er tillat, men skal søkes om til styre. Se eget vedlegg for søknad og dyrehold.

4. Respekter parkering ifølge skilting, dette gjelder i hele borettslaget. Bruk egen garasje til bilen, det frigir gjesteparkeringen (lukk alltid porten, lås)! Unngå unødig tomgangskjøring i borettslagets områder.

5. Kjør sakte i boområdet. Der plassen tillater det, bør parkering for beboere skje ved bolig. Besøkende skal henvises til gjesteparkeringen -dette gjelder også håndverkere.

6. Felles strømanlegg til garasjene/Østerøya BL kan ikke benyttes til elbil-ladding. Bruk ladestasjonene på borettslagets ladeanlegg. Hvis mulig, flytt bilen når den ikke lades/er full ladet slik at alle kan få mulighet til å lade. Vis hensyn!

7. Lagring av båt, campingvogn, bobil og avskiltede biler er ikke over tid tillatt. Styret må kontaktes.

8. Alle etableringer/endringer av uteanlegg skal forelegges styret. Eksempler er antenner, flaggstenger, varmepumper, hundegård, terrasser og lignende, som kan påvirke naboer/naboforhold, uteområder og fasader. Se eget vedlegg angående varmepumper.

9. Søppel skal sorteres i mat-, papp- og restavfall. Har du ekstra søppel, er det kort vei til Kastet Miljøstasjon. Vi har tilhenger i fellesgarasjen til disposisjon. Avfallsdunkene er beregnet til vårt daglige husholdningssøppel.

10. Borettshaver må rette seg etter de påbud og bestemmelser generalforsamling og styret gir, samt alminnelige lover og regler.

11. Styret er av generalforsamlingen pålagt å sørge for at lover, vedtekter og ordensregler blir fulgt (eks.borettslov, dyrelov, ordensregler). Saker som ønskes behandlet av styret, må være skriftlig.

Vedlegg vedr. dyrehold i Østerøya borettslag

Gjelder fra 06.05.2013

Det er generelt anledning til å holde husdyr i Østerøya borettslag. Nye husdyr/husdyrhold skal godkjennes av styret via lagets søknadsskjema.

Eksisterende dyreeiere som har dyr i sitt hushold, trenger ikke fremme søknad om fortsatt tillatelse til å ha dyr. Eksisterende dyreeiere omfattes av erklæringen som ligger i lagets søknadsskjema for dyrehold (vedlagt).

Bebyggelsen i laget med adskilte boliger tilsier en god mulighet for å holde husdyr uten ulemper for andre beboere. Forutsetningen er imidlertid at dyreholdet ikke gir ulemper for andre beboere i borettslaget. Hensynet til medbeboere skal veie tungt.

Gode grunner for dyrehold:

- Fører/tjenestehund
- Sosiale og velferdsmessige hensyn

Hva er ulempe:

- Ubehagelig lukt
- Støy
- Ekskrementer
- Allergireaksjoner hos nabo
- Frykt

Som dyreeier er du ansvarlig for å passe på hvor dyret ditt beveger seg.

- **Hund skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.**
- **Kattehold tillates med innekatt.**

Ekskrementer og annet dyr måtte etterlate seg på borettslagets område skal straks fjernes av eier. Eier plikter å påse at dyr ikke benytter sandkasser/lekeplasser som toalett.

Til styret i Østerøya borettslag:

Søknad om dyrehold

Navn/adresse:

Jeg søker om å holde:

Begrunnelse:

Erklæring:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom. For eksempel skader på dører, karmer, blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboerne. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglementet og leieforholdet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leieforholdet med borettslaget.

5. Denne erklæringen omfatter og trer i kraft for alle beboere som har dyrehold pr. 6.mai (ved generalforsamling 2013). For nytt dyrehold etter samme dato skal dette fremmes som søknad til styret, og erklæringen vil gjelde fra styrets godkjennelse.

Dato/underskrift

SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 034/68100.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i Plan- og bygningsloven av 20. juni 1986.
Jfr. samme lovs § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse): Buskveien 52,53,60,61,62 og 72.	Matr.nr.:	G.nr.: 90	B.nr.: 7	Parsell nr.:
Arbeidets art: Enebolig	Byggesak nr.: B 8/85.			
Byggherre: Sandefjord Boligbyggelag A/L,	Adresse: Kongensgt. 1 B, 3200 Sandefjord.			
Anmelder: Arne Hannisdal,	Adresse: Smidsrødveien 3 B, Teie, 3100 Tbg.			
Ansvarshavende: Buer & Buer,	Adresse: 3700 Skien.			

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord, den 9.12.86.

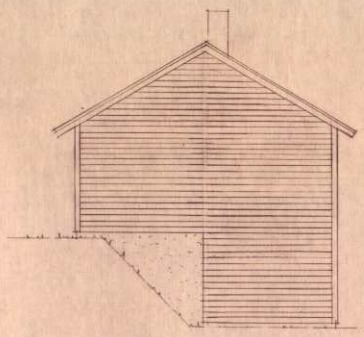
LARS J. NICOLAISEN
bygningssjef

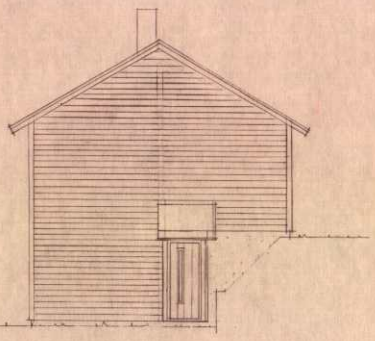
Ragn Johannessen
M.Johannessen.

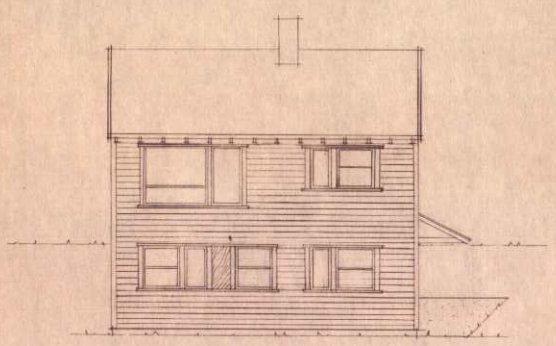
Sendes:

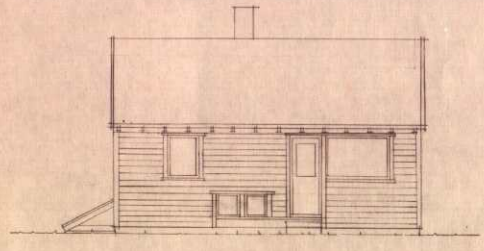
- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende

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









12.11.84 a Takfall 4:12 30°, Ny vindusinndeling

DATO	INDEX	ANT.	REVISJON / ENDRING	SIGN.

KASTETSKOGEN SANDEFJORD B.B.L.

DATO 28.6.84

FASADER A11b2

Buskveien 61

MÅL 1:100

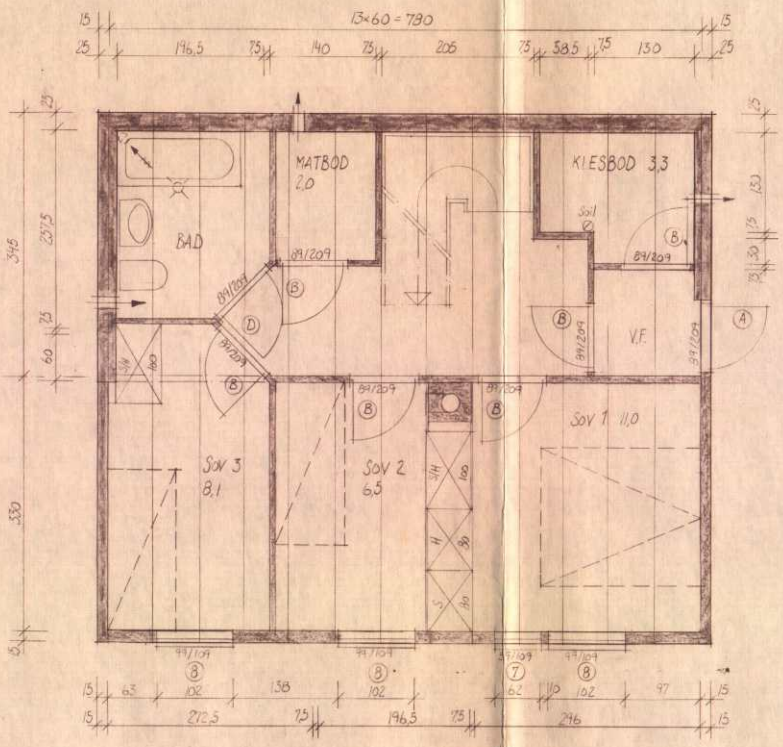
TEGN. SIGN.

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B TELE 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN. NR. 30

INDEX a

TOTALT BRUKSAREAL: 177,2 BA



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON / ENDRINGER	SIGN.
6.8.84	b	EL.	Nytegning	

KASTETSKOGEN SANDEFJORD B.B.L.

DATO: 4.7.84

PLANER A11b2 U.ETG.

Buskveien 61

MÅL: 1:50

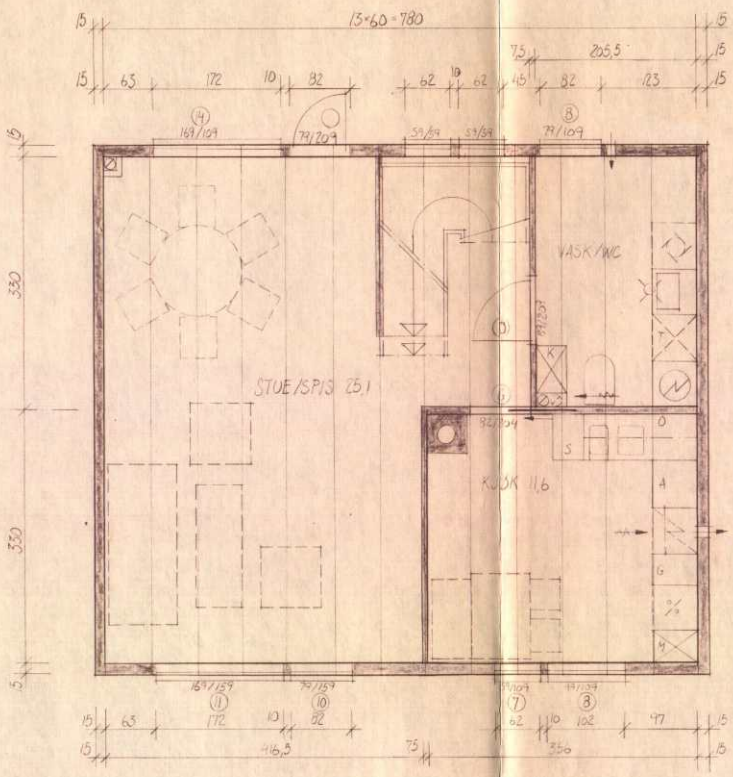
TEGN.:

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B TEIE 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN. NR: 40

INDEX: b

TOTALT BRUKSAREAL = 77,2 BA



DATO	INDEX	ANT	REVISJON GJELDER	SIGN
12.11 84	a		Nytegnet	

KASTETSKOGEN SANDEFJORD B.B.L.

DATO 4.7.84

PLANER A11b2 1.ETG.

Buskveien 61

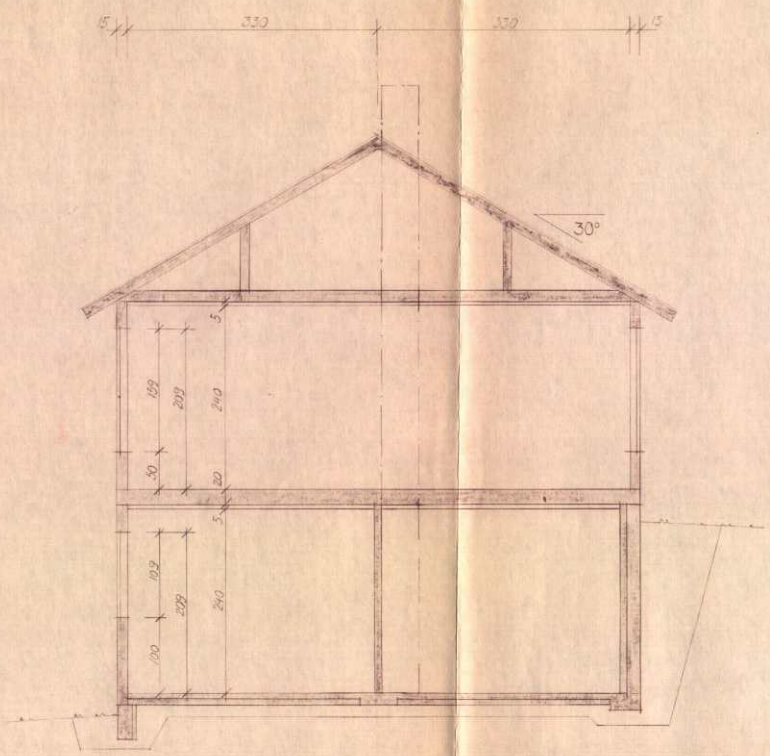
MÅL 1:50

TEGN

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TEIE. 3100 TONSBERG
TLF 033/12597 15603

TEGN NR 41

INDEX a



DATO	INDEX	ANT.	REVISJON GJELDER	SIGN.

KASTETSKOGEN SANDEFJORD B.B.L.

DATO 4.7.84

SNITT A1162 / A2162

Buskveien 61

MÅL 1:50

TEGN -

ARKITEKT M.N.A.L. ARNE HANNISDAL
SMIDSRODVEIEN 3B. TELE. 3100 TONSBERG
TLF. 033/99603 99592

TEGN NR 60

INDEX

Sandefjord kommune

Ledningskart

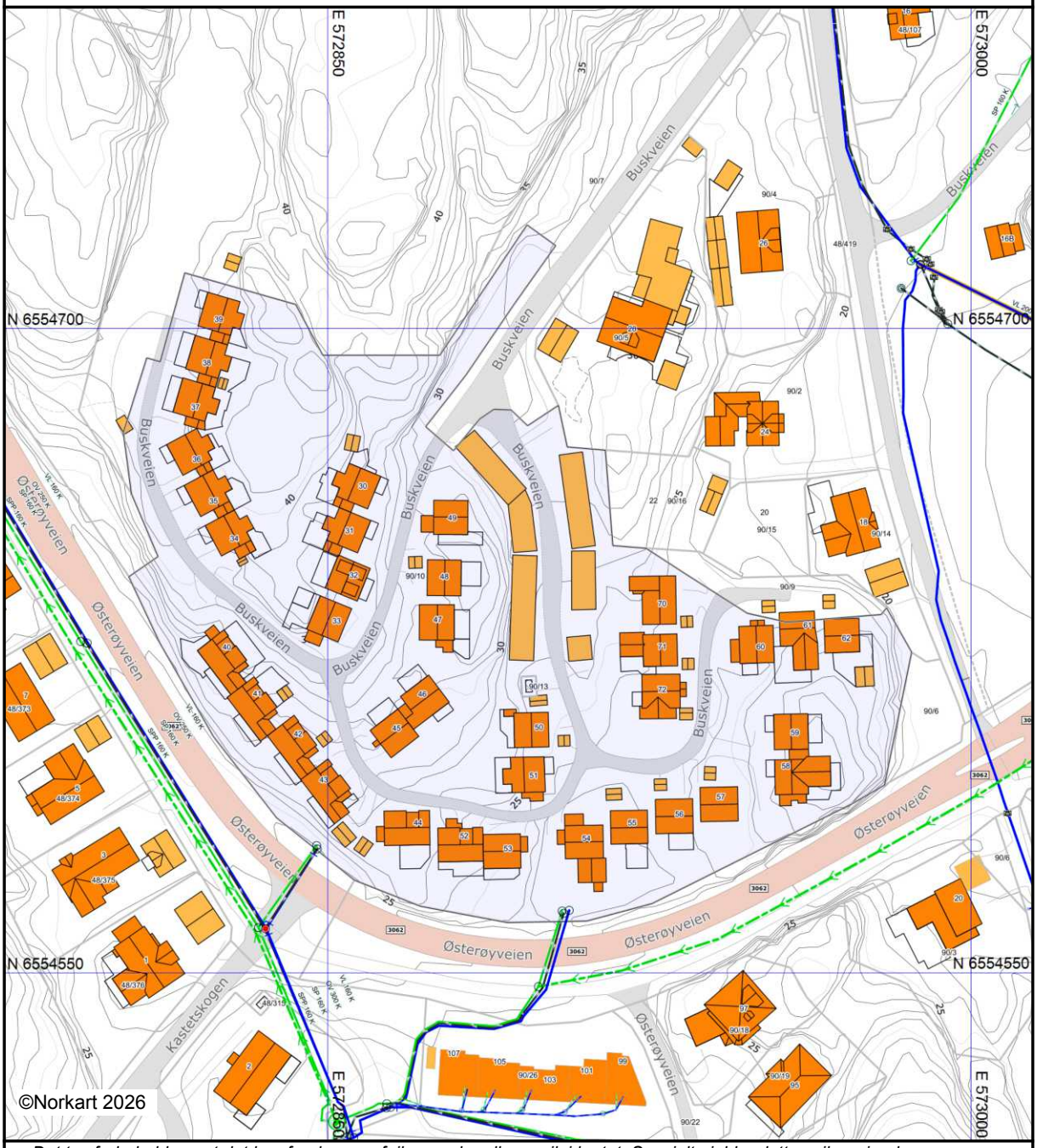
Eiendom: 90/10
Adresse: Buskveien 61
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

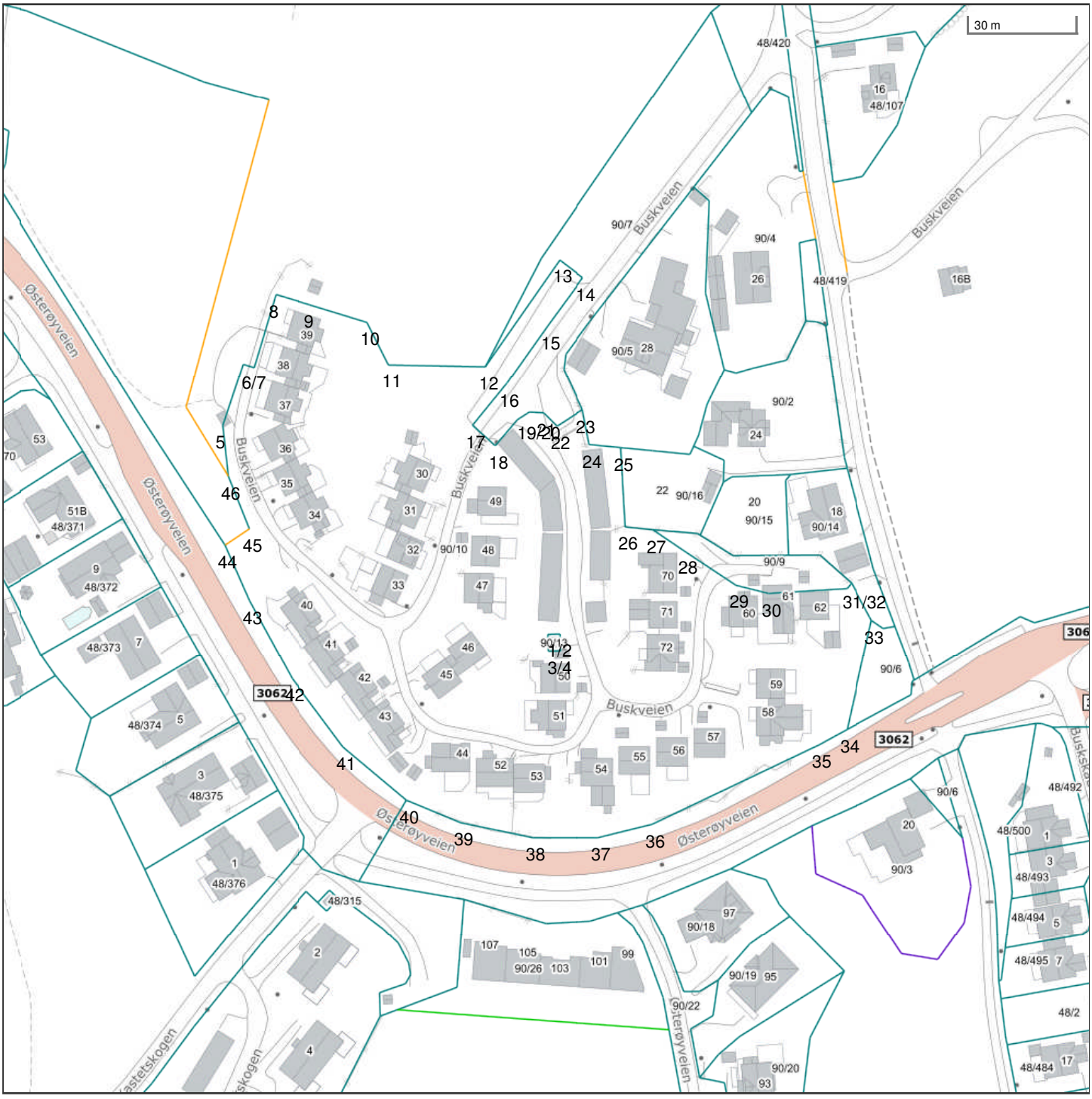
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3907 - 90/10//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	16 684,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554624,61	**Øst**	572882,94	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554619,15	572898,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	
2	6554618,97	572895,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46	
3	6554614,27	572895,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	
4	6554614,45	572898,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	
5	6554675,81	572802,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,34	
6	6554693,21	572807,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,23	
7	6554692,33	572810,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,22	
8	6554712,98	572816,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,44	
9	6554710,23	572826,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,15	
10	6554705,65	572842,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,76	
11	6554693,81	572848,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,41	
12	6554693,82	572876,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,28	
13	6554724,15	572896,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,57	
14	6554719,33	572903,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	
15	6554705,63	572893,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,78	
16	6554689,21	572882,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,88	
17	6554677,19	572872,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,30	
18	6554671,58	572879,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,59	
19	6554679	572885,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,61	
20	6554681,21	572888,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
21	6554681,06	572892,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
22	6554677,38	572896,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
23	6554682,17	572903,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60	
24	6554672,43	572905,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,96	
25	6554671,73	572914,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,94	
26	6554649,52	572916,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,27	
27	6554648,9	572924,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81	
28	6554643	572933,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,84	
29	6554633,76	572947,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,25	
30	6554631,65	572957,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,44	

31	6554633,43	572979,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,14	
32	6554635,01	572980,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
33	6554624,66	572986,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,90	
34	6554593,76	572979,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,54	
35	6554589,3	572972,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,99	
36	6554566,13	572925,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,94	
37	6554562,07	572910,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,77	
38	6554561,75	572891,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,46	
39	6554565,55	572871,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,72	
40	6554571,58	572856,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,56	
41	6554586,15	572837,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,28	
42	6554605,06	572823,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,98	
43	6554626,82	572810,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,09	
44	6554642,25	572803,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,03	
45	6554646,96	572810,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,25	
46	6554661,59	572804,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,89	

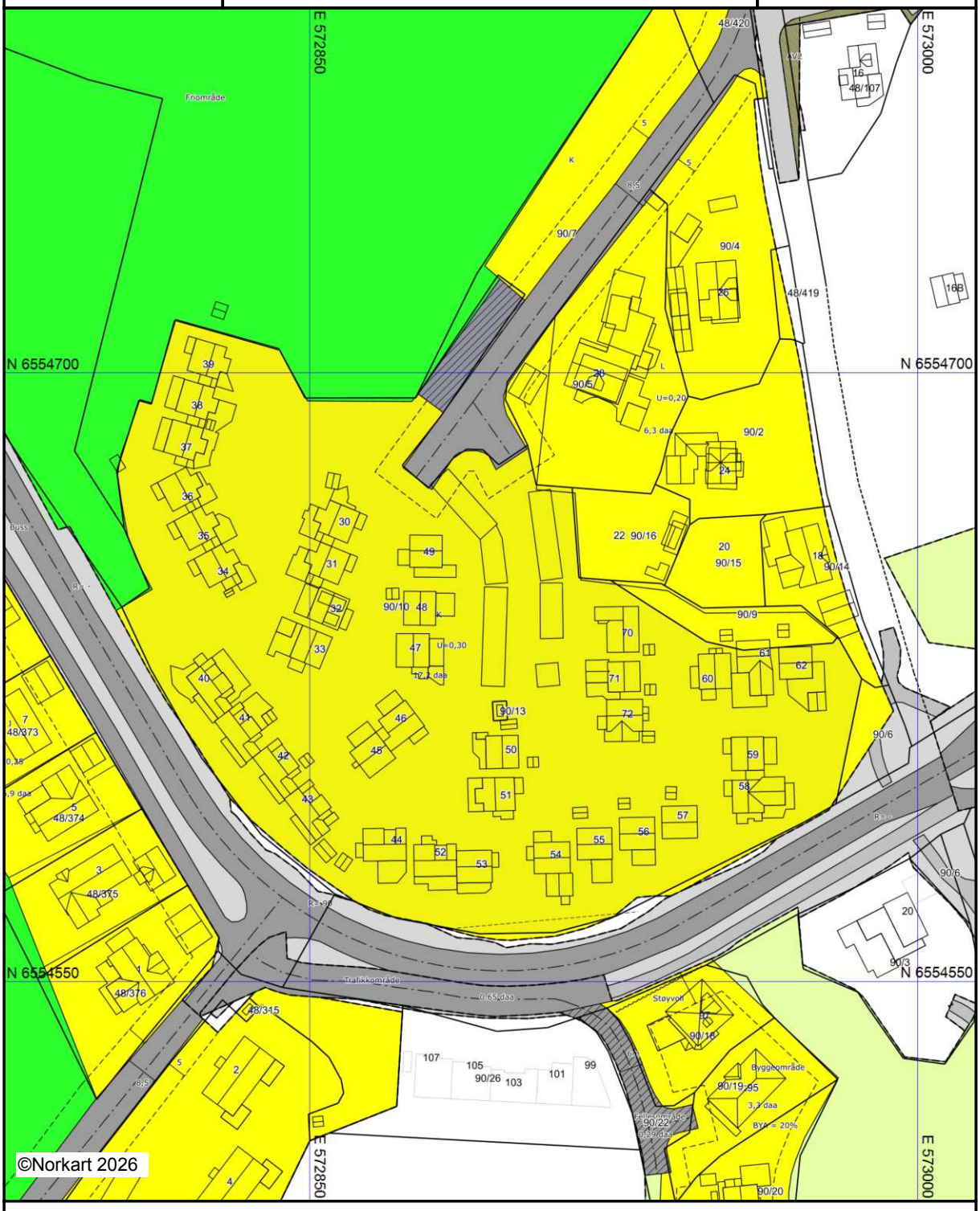
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

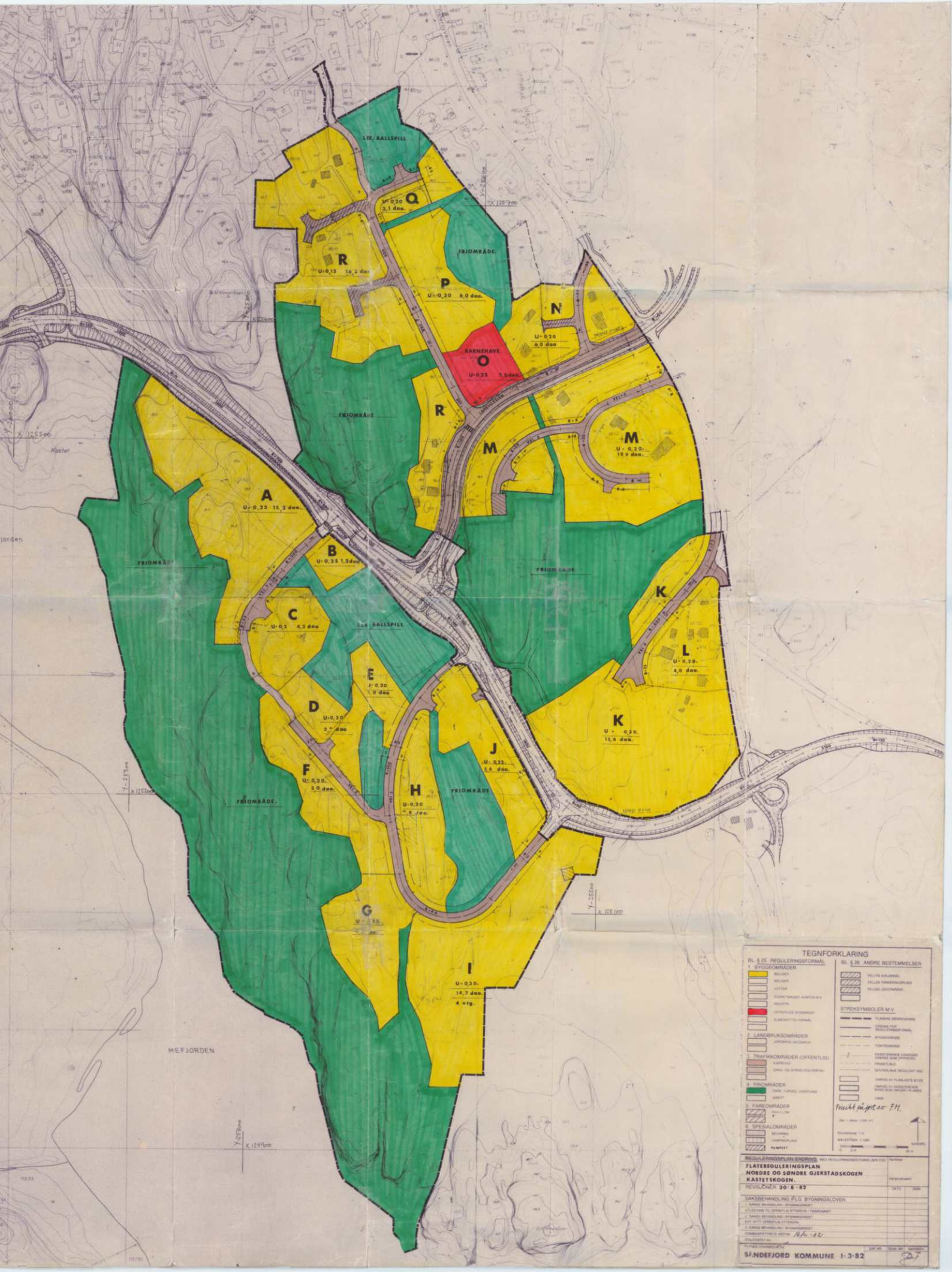
Eiendom: 90/10
Adresse: Buskveien 61
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1500

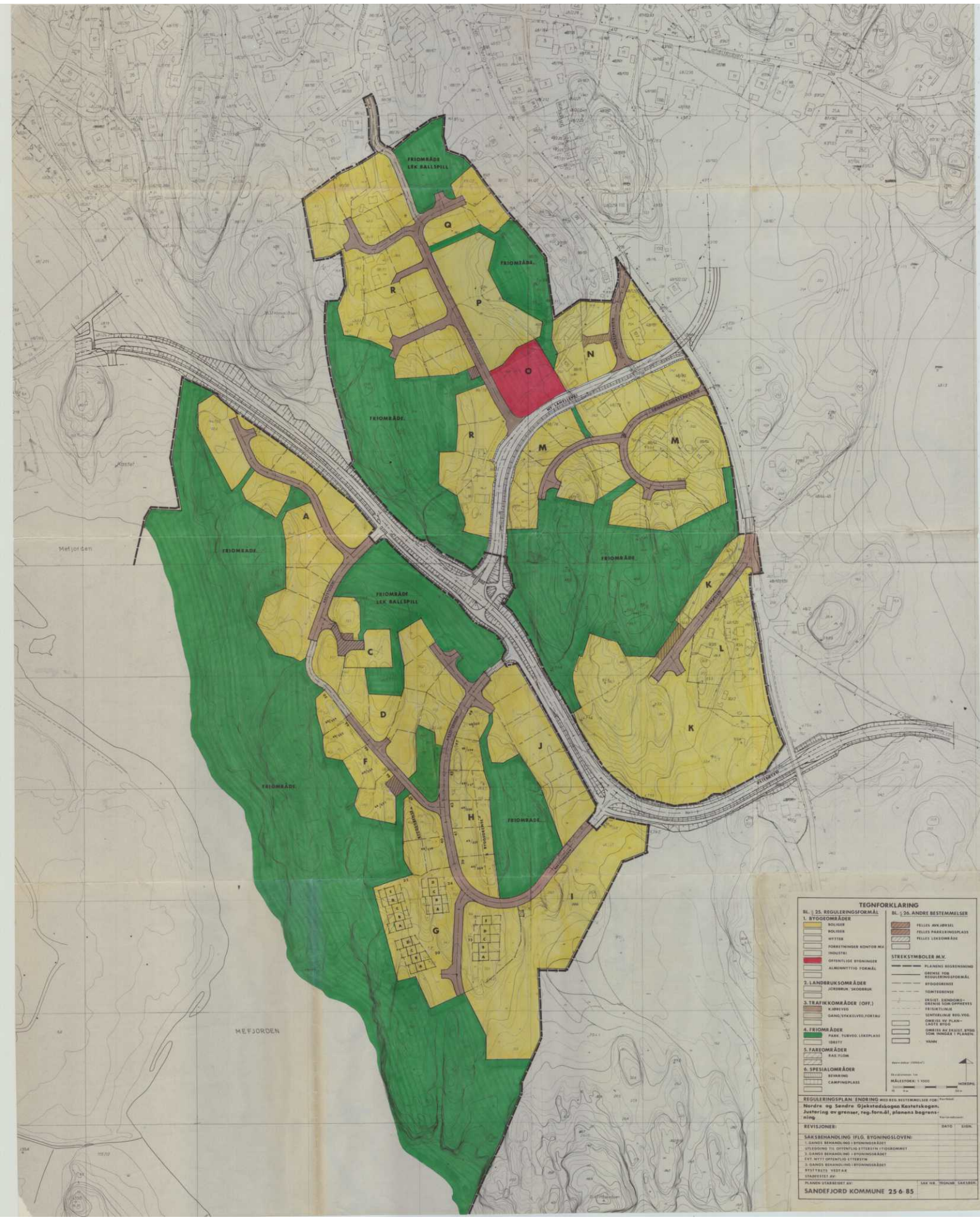
N

UTM-32



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


LIK. BALLSPILL
Q
U= 0,20
2,1 dea.
R
U=0,15 16,2 dea.
FRIOMRÅDE.
P
U=0,30 6,0 dea.
N
U= 0,30
6,0 dea
BARNEHAVE
O
U=0,25 2,5dea.
FRIOMRÅDE
R
M
M
U - 0,20.
18,9 dea.
A
U= 0,25 15,2 dea.
B
U= 0,25 1,2dea
FRIOMRÅDE
FRIOMRÅDE
K
C
U=0,2 4,2 dea
LIK. BALLSPILL
L
U=0,30.
4,0 dea.
E
U=0,20
1,0 dea
D
U=0,30
3,* dea
K
U - 0,30.
15,6 dea.
J
U=0,25
5,6 dea.
F
U=0,20.
5,0 dea.
H
U=0,30
~8 dea.
FRIOMRÅDE.
FRIOMRÅDE
G
I
U=0,30.
14,7 dea.
4 etg.
MEFJORDEN
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BEBYGGELSE
HYTTER
KONFERANSER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
KLIMAHYTTE, KOMMUNAL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
KJØREVEIER
GANG- OG SYKKELVEIER/STIER
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEIER, LEKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS/LAVINE
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
PUMPEST.
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEPLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FREMTIDIG
SENTERLINJE REGULERT VEG
Fremlagt på møte den F.M.
REGULERINGSPLAN ENDRING
FLATEREGULERINGSPLAN
NORDRE OG SØNDRE GJEKSTADSKOGEN
KASTETSKOGEN.
REVISJONER 30-8-82
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING - BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN - TEGNINGER
2. GANGS BEHANDLING - BYGNINGSRÅDET
EVT. MITT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING - BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 14/11-82
STADFESTET AV
PLANEN UTARBEIDET AV
SANDEFJORD KOMMUNE 1-3-82



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - HYTTER
   - FORRETNINGER KONTOR MV.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFF.)
   - KJØREVEG
   - GANG/SYKKELVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
   - RAS, FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - CAMPINGPLASS

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE MELLOM REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSIST. EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REG.VEG
- OMRISS AV PLAN-LAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

MÅLESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN ENDRING MED REG. BESTEMMELSE FOR: Parsellnavn

Nordre og Søndre Gjekstadskogen. Kastetskogen. Justering av grenser, reg.form.ål, planens begrensning

Kommunenavn

REVISJONER: DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
RETTSKRAFTIG VEDTAK
STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEIDET AV: SAK NR. TEGNING SAKSBEH.

SANDEFJORD KOMMUNE 25-6-85



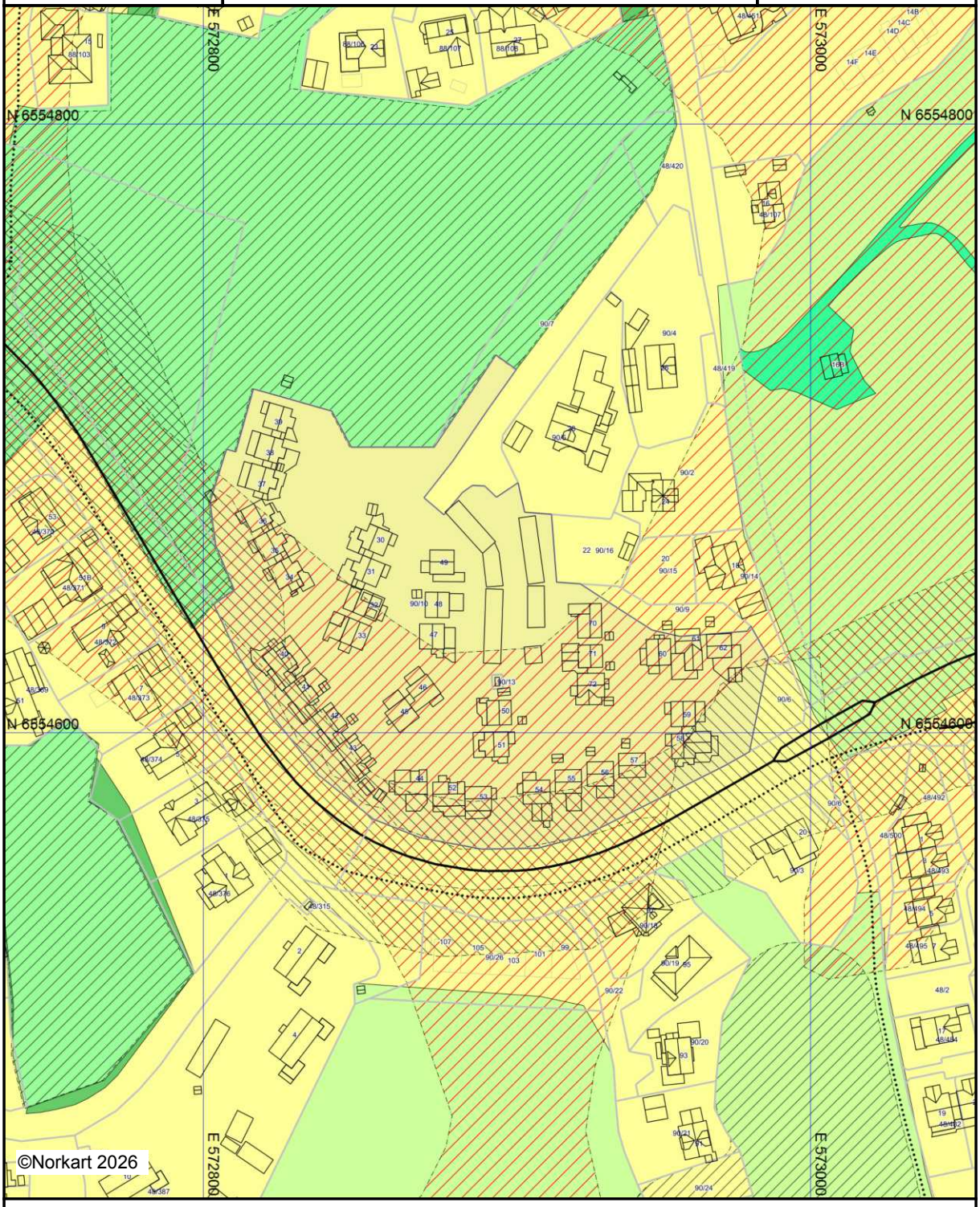
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/10
Adresse: Buskveien 61
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

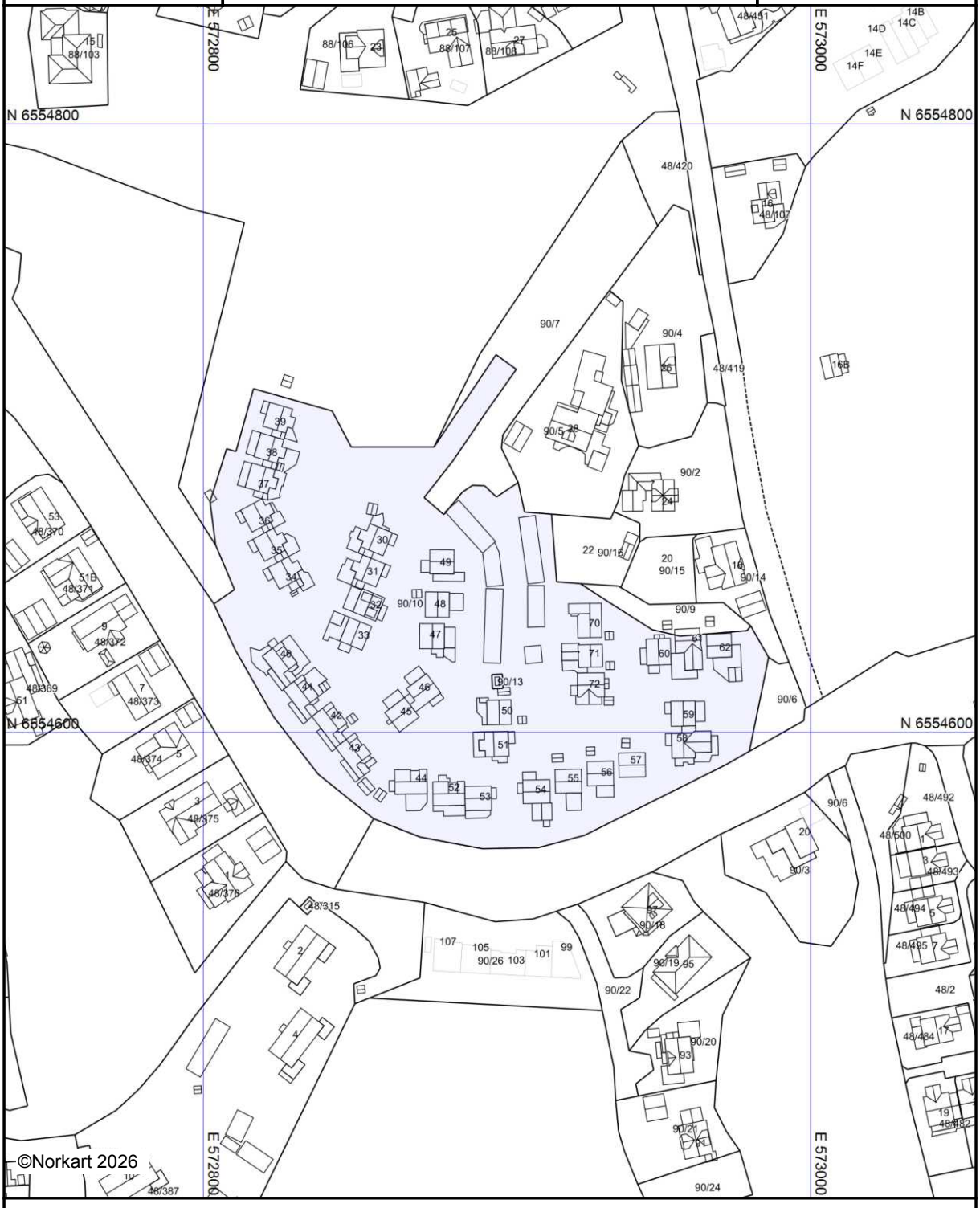
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 90/10
Adresse: Buskveien 61
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE NORDRE OG SØNDRE GJEKSTADSKOGEN OG KASTETSKOGEN, SANDEFJORD KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder.
   Boligområde.
   Off. formål (barnehage).

2. Trafikkområde.
   Kjørevei,
   Gang/sykkelsti.
   Fellesadkomst.

3. Friområder.

§ 2

1. Byggeområder.

1.1. Før utbygging av de enkelte boligfeltene tillates skal det foreligge en bebyggelsesplan i M: 1: 1000 som skal godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen skal vise bygningens plassering, etasjeantall, høyde, takform, garasje, parkeringsplasser, interne veier/gangveier, eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.2. Det skal innenfor de enkelte byggefelter avsettes nødvendig areal for lek og oppstillingsplasser.

1.3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet nekte gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

1.4. For de forskjellige felt på planen er det vist hvilke utnyttelsesgrader som maksimalt er tillatt. I feltene A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-P-Q og R tillates oppført eneboliger/rekke./kjedehus o.l. Mønehøyden må ikke overstige 7 m for 1 etg. og 9 m for 2 etg. bebyggelse. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1 etasjes hus innredes underetasje i samsvar med byggeforskriftene.

I felt I tillates oppført blokker i inntil 4 etasjer.

1.5. Før søknad om byggetillatelse for eneboliger kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bygget/bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

1.6. Bolighus inntil 2 etasjer kan plasseres i nabogrense. Kfr. illustrasjonsplan.

1.7. Bygningene bør ha sadeltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning har lik takvinkel.

1.8. Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det tillate garasje plassert i nabogrense. Likeledes kan bygningsrådet godkjenne at garasje oppføres nærmere vei enn forutsatt i planen.

§ 3

Offentlig formål.
Barnehage.

2.1. I felt O skal oppføres barnehage med tilhørende lekeareal.

§ 4

Støyskjerming.

3.1. Når det gjelder støyskjerming, vises det til reguleringsplanen for ny hovedvei til Heimdal/Busk.

§ 5

Trafikkområder.

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en annen tiltalende måte.

4.2. I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være sikt i en fri høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (Jfr. bestemmelsene i veilovens § 31.)

§ 6

Friområder.

5.1. Friområdet skal nyttes til sport og leik, tur og skiløyper. Nødvendige byggverk og anlegg, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates oppført etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7

Rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder.

6.1. Før utbygging av boligområdene tillates, kan bygningsrådet kreve fellesarealene opparbeidet etter en godkjent plan.

§ 8

Fellesbestemmelser.

7.1. Felling av merkede, innmålte trær kan bare gjøres i samråd med parksjefen.

7.2. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.



Stadfestet den 8 MARS 19 83

Etter fullmakt

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NY HOVEDVEI TIL ØSTERØYA PÅ STREKNINGEN HEIMDAL - BUSK I SANDEFJORD KOMMUNE

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området er regulert til:

1. Trafikkområde
2. Industriområde

§ 3

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen måte.

§ 4

Tillatte avkjørsler til Djupsundveien er særskilt avmerket på planen. Øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende veier.

§ 5

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

Ingen arealer innenfor planen må beplantes med trær, busker som kan være til sjenanse for den offentlige ferdsel.

§ 6

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist i planen.

§ 7

På gang- og sykkelveg kan utrykningskjøretøyer, flytte- og renovasjonsbiler tillates.

§ 8

Støyskjerming av eksisterende bebyggelse skal anlegges samtidig med det øvrige veianlegg der det er vist på reguleringsplanen.

Fellesbestemmelser.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen dersom særlige grunner taler for det.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 10.11.1982

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen

e.f.

Buskveien 61

Nabolaget Kastet/Hafallen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km
Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	8 min 4.3 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 3.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	10 min 4.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Busk snuplass Linje 161	6 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

BARNEHAGER

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	13 min 1.1 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	7 min
Rema 1000 Østerøyveien	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Indre Havn	7 min
Sandefjord Vinmonopol	11 min

SPORT

Østerøya idrettspark	14 min
Gokstad skole	4 min
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	8 min

«Flotte naboer og fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

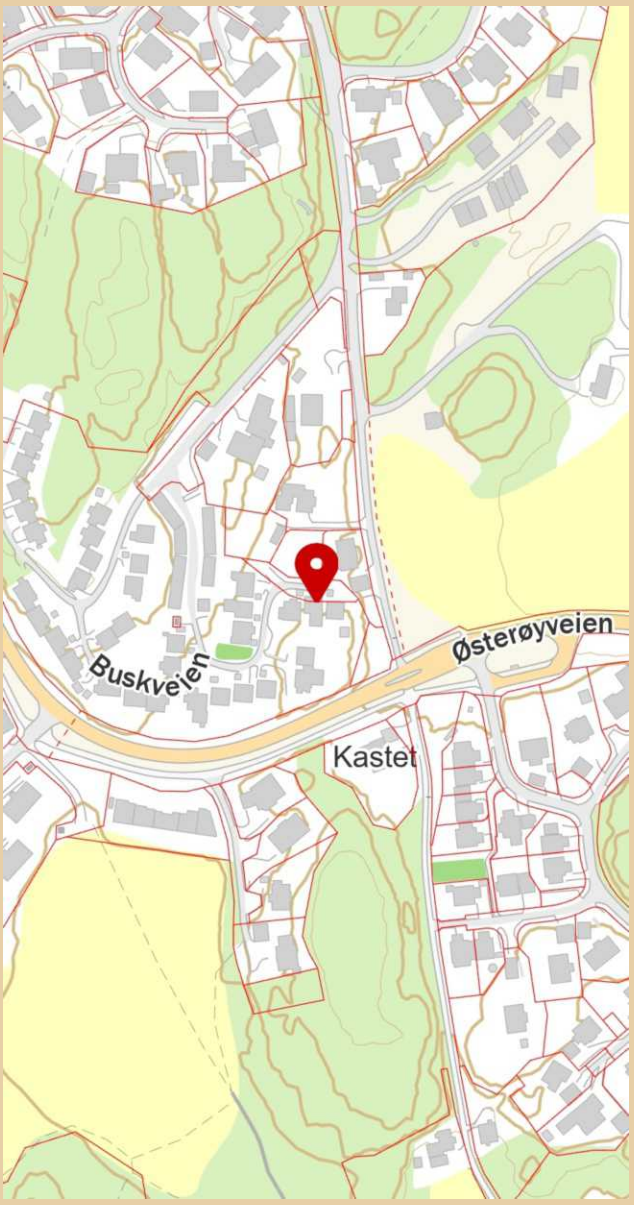
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Buskveien 61

Nabolaget Kastet/Hafallen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km
Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	8 min 4.3 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 3.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	10 min 4.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Busk snuplass Linje 161	6 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

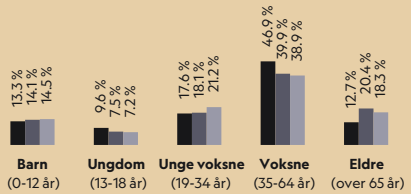
BARNEHAGER

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	13 min 1.1 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	7 min
Rema 1000 Østerøyveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kastet/Hafallen	734	311
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Østerøya idrettspark	14 min
Gokstad skole	4 min
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	8 min

«Flotte naboer og fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

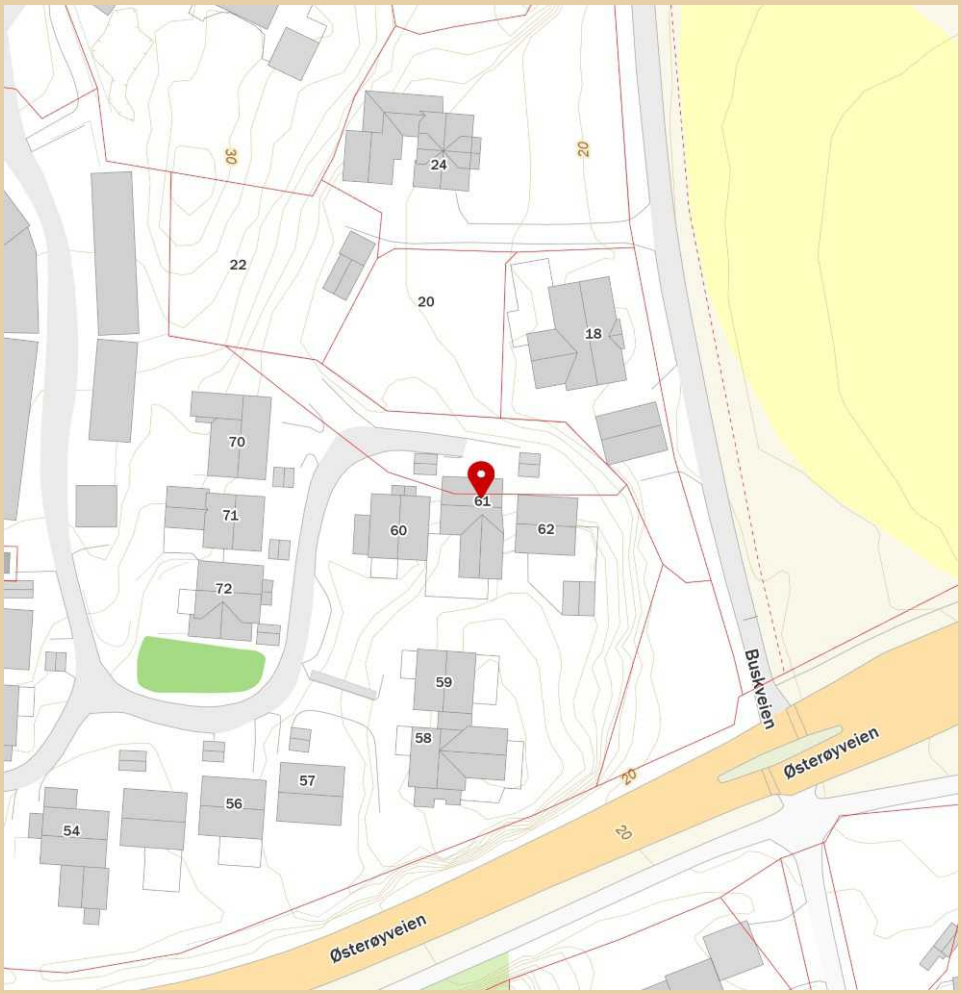
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Buskveien 61

Nabolaget Kastet/Hafallen - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km
Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	8 min 4.3 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 3.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	10 min 4.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Busk snuplass Linje 161	6 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

BARNEHAGER

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	13 min 1.1 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	7 min
Rema 1000 Østerøyveien	5 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Indre Havn	7 min
Sandefjord Vinmonopol	11 min

SPORT

Østerøya idrettspark	14 min
Gokstad skole	4 min
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	8 min

«Flotte naboer og fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

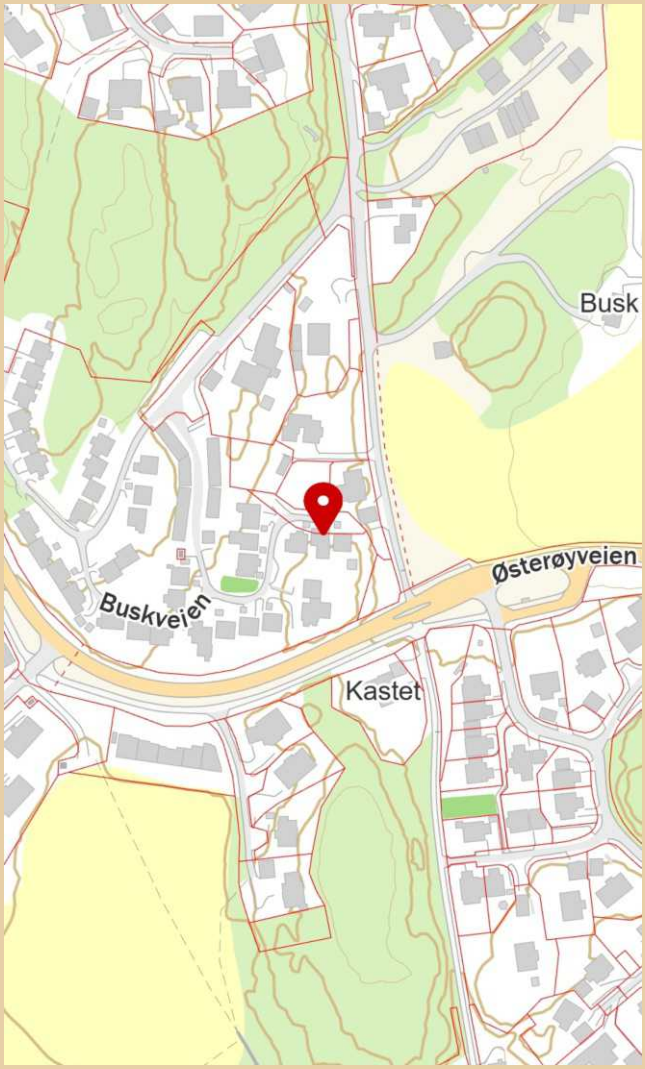
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buskveien 61, 3236 Sandefjord
Gnr. 90, Bnr. 10, andelsnr. 33 i Østerøya borettslag, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Weronica Sandbæk

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 980 62 812

E-post: weronica.sandbaek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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