PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

LASKENVEIEN 29 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Tegninger

Ferdigattest

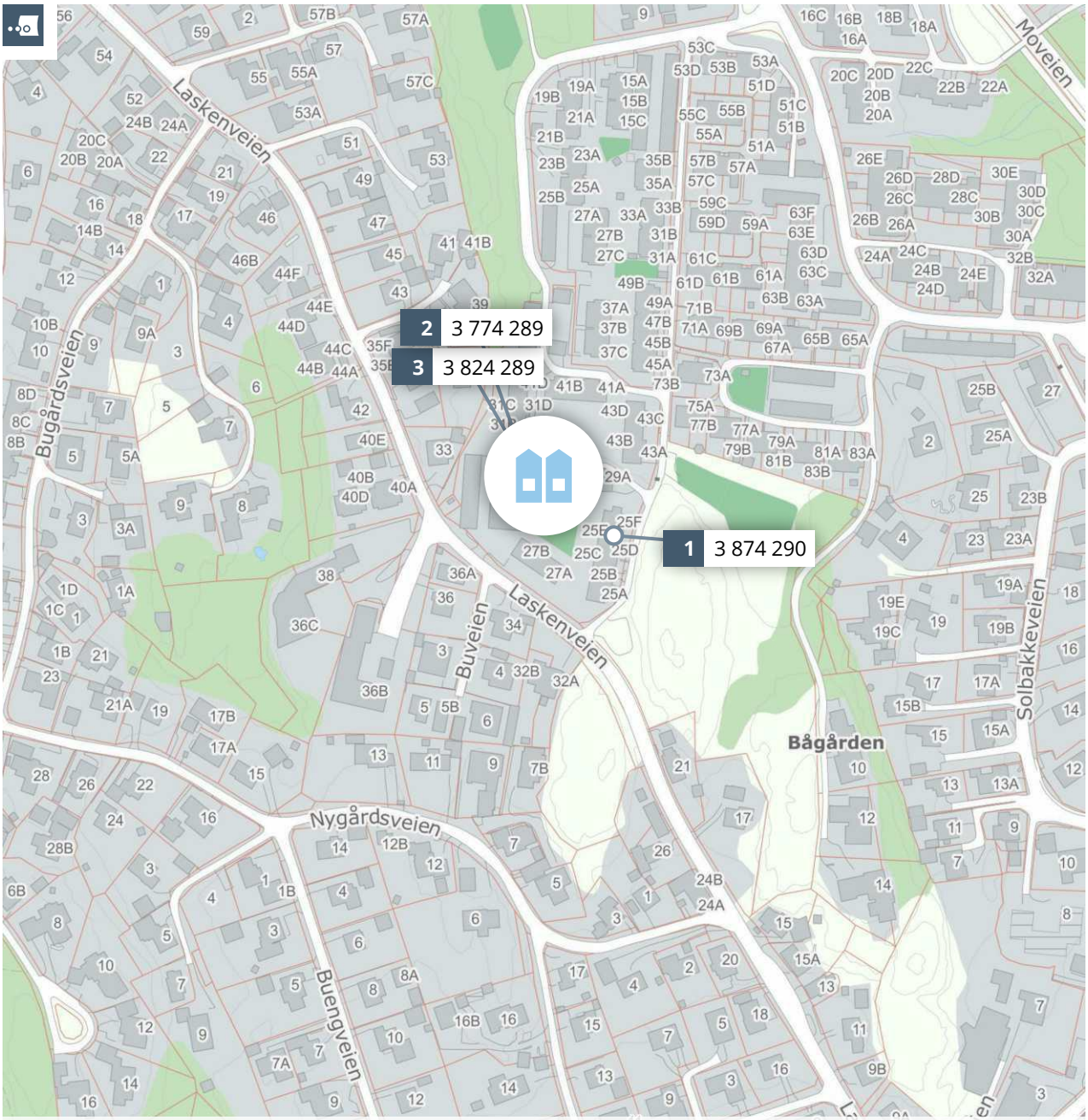
Eiendomskart

Ledningskart

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

LASKENVEIEN 29 E

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 04.10.2026

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

Laskenveien 29 E, 3214 SANDEFJORD

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 42 BNR 692 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS FRYDENLUND

Verdivurdert til

3 500 000

367 999	3 867 999	25 130
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	154 m²	22 m²	- m²	43 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	6 805
Formue	44 121
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Laskenveien 25 E 153 m² 1977	10,8 daa	3 sov		16.04.2026	3 600 000	**3 500 000**	374 290	3 874 290	**25 322**
2	Laskenveien 31 A 151 m² 1978	10,8 daa	3 sov		30.03.2026	3 450 000	**3 400 000**	374 289	3 774 289	**24 995**
3	Laskenveien 29 F 154 m² 1978	- m²	2 sov		15.06.2026	3 490 000	**3 450 000**	374 289	3 824 289	**24 833**

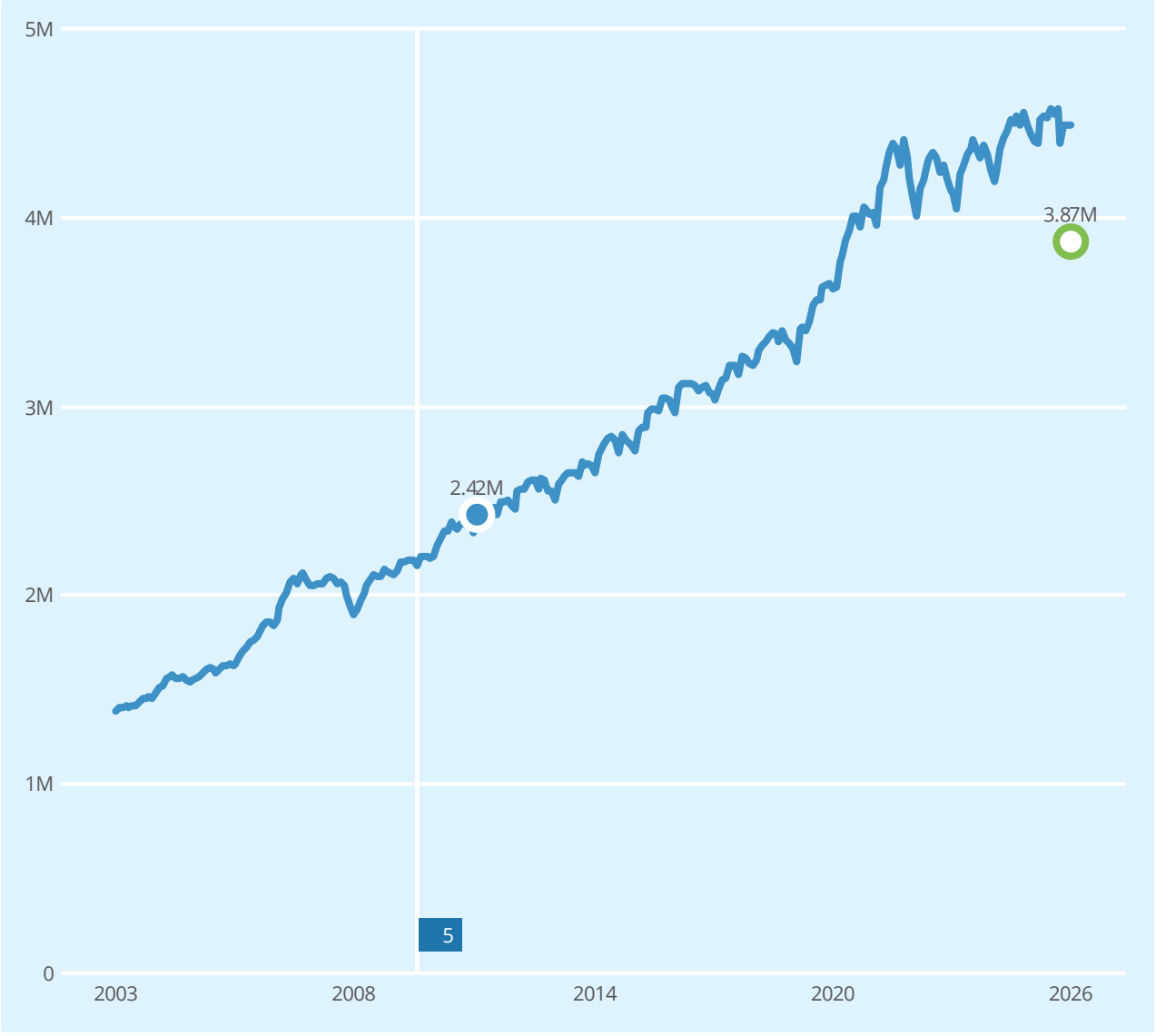
Lyst og innholdsrikt rekkehus på populære Lasken. Kort vei til skoler, barnehager, idrett, dagligvare og Bugårdsparken. Rekkehus over 3 plan med 3 soverom. Liten usjenert hage. Solrikt. Vedovn i stuen. Garasje. Godt med parkering. Masse lagringsplass.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.11.2011	13.01.2012	19.04.2012	2 070 000	2 250 000	174 542	2 424 542	6

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Salg

Rekkehus til salgs i FRYDENLUND grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

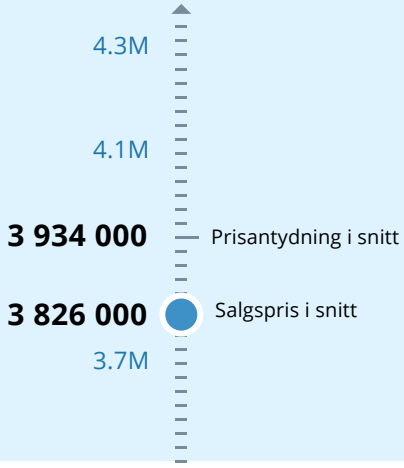


Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

Rekkehus solgt i FRYDENLUND grunnkrets siste 9 mnd

10
rekkehus solgt

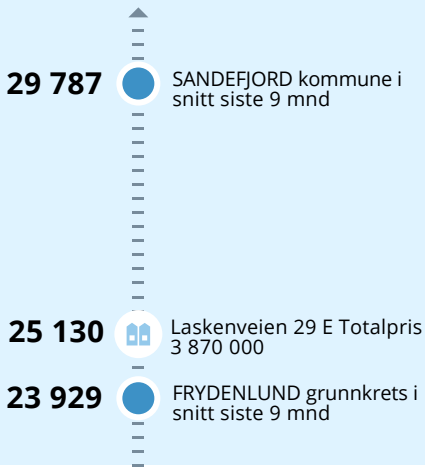


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Laskenveien 29 E , 3214 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 42, bnr. 692

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1910 **Eiendomsverdi ref nr:** UU6541

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Holmane AS

Holmane AS tilbyr uavhengige tjenester innen tilstandsanalyse, verdivurdering, vedlikeholdsplaner, reklamasjonstakster og teknisk byggherrebistand. Rapportene bygger på over 20 års bransjeerfaring. Bakgrunnen strekker seg fra tømrerarbeid til roller som anleggs- og prosjektleder. Dette gir dyp innsikt i alle byggets faser, materialvalg og tekniske løsninger. Erfaringen inkluderer alt fra mindre boliger til komplekse offentlige bygg, samt prosjekteringsledelse, kalkulasjon og plan- og bygningsloven (TEK). For å sikre høy kvalitet er den sakkyndige NEAK-utdannet med spesialisering innen tilstandsanalyse, verdivurdering, våtrom og uavhengig kontroll. Dette garanterer en objektiv og pålitelig vurdering av eiendommens tekniske tilstand.



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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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 tre etasjer inkludert innredet kjeller som er oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1978.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe Tiltak/modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er parkett, laminat og betong.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og betongvegg.
Himlingene er utført med 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.
Det er målt 15mm avvik i høyden gjennom kjøkken og 10mm gjennom stuen.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.
Gulvet er med parkett på betong. Veggene er av betong/mur.
Trappene er en malte tretrapper mellom etasjene.
Det er malte glatte dører, finerdører og skyvedører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektrisk gulvvarme og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da rommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskekjeller som ikke oppfyller dagens krav til våtrom.
Rommet mangler fuktsikring (membran, fall til sluk mm.) og er ikke oppført i henhold til en våtromsnorm. Rommet er derfor ikke vurdert som, og kan ikke defineres eller benyttes som et våtrom.
Veggene er av malte flater, panel, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er av malt/behandlet betonggulv.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Det foreligger faktura på utført arbeid med membran.
Våtrommet har flis på vegg og panel på vegger. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med 22 mm fall mot sluk og panelovn.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt i bunnsvill i dusjhjørnet og hull er tatt fra gangen. Måleresultatet var mindre enn 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Det er laminat på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med nedfelt servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrørene er av PP-plast og ABS-plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1978.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenerende tiltak er fra byggeår.
Grunnmuren er i betongstein.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

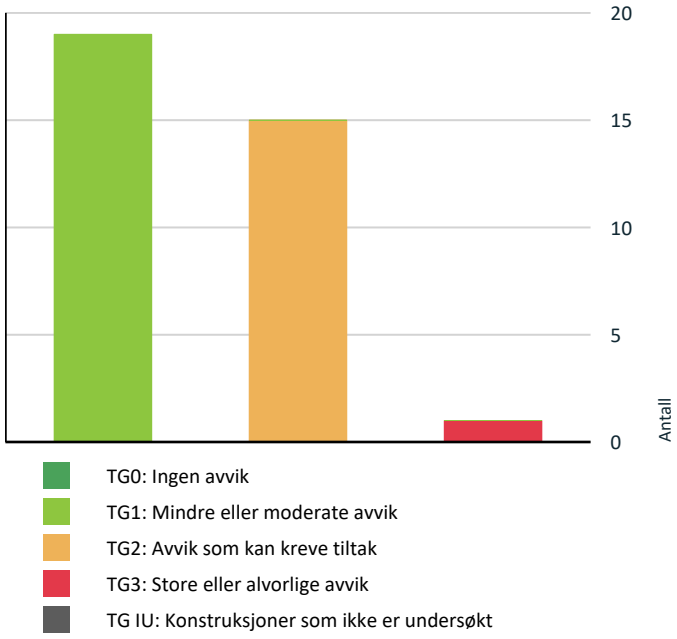
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

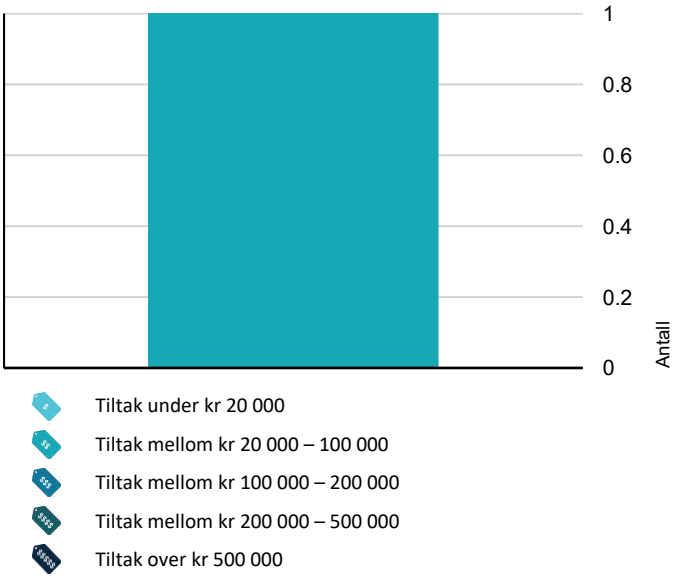
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og 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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Tilstandsrapport

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon på balkong i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er parkett, laminat og betong.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og betongvegg. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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.
Det er målt 15mm avvik i høyden gjennom kjøkken og 10mm gjennom stuen.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med parkett på betong. Veggene er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

• Det er på åpen mur påvist indikasjoner på fuktighet i muren ved saltutslag.

Konsekvens/tiltak

• Registrert avvik gir grunn til å overvåke tilstanden jevnlig for å se om det utvikler seg, ved en utvikling bør man sette inn nødvendig tiltak for å unngå fukt i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene er en malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører, finerdører og skyvedører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det er observert sølvkre enkelte ganger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes tiltak for å få fjernet sølvkre i boligen.

Oppvarming

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektrisk gulvvarme og elektriske panelovner.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da rommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskekjeller som ikke oppfyller dagens krav til våtrom.
Rommet mangler fuktsikring (membran, fall til sluk mm.) og er ikke oppført i henhold til en våtromsnorm. Rommet er derfor ikke vurdert som, og kan ikke defineres eller benyttes som et våtrom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er av malte flater, panel, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Overflater på vegger og tak i vaskekjelleren bærer preg av alder og bruk, med stedvis slitasje og merker som er normale for denne typen eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre avviket og bringe rommet opp til en tidsmessig standard må det påregnes vedlikehold i form av en oppgradering/vedlikehold av overflater. Dersom rommet i fremtiden skal oppgraderes til et moderne vaskerom med dagens krav til våtromssertifisering, må det påregnes mer omfattende og totale renoveringstiltak.
Manglende tiltak vil redusere forventet brukstid og kvalitet på rommet med økte vedlikeholdskostnader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er av malt/behandlet betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater på gulv i vaskekjelleren bærer preg av alder og bruk, med stedvis slitasje og merker som er normale for denne typen eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• For å utbedre avviket og bringe rommet opp til en tidsmessig standard må det påregnes vedlikehold i form av en oppgradering/vedlikehold av overflater på gulv.
Dersom rommet i fremtiden skal oppgraderes til et moderne vaskerom med dagens krav til våtromssertifisering, må det påregnes mer omfattende og totale renoveringstiltak.
Manglende tiltak vil redusere forventet brukstid og kvalitet på rommet med økte vedlikeholdskostnader.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/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 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura på utført arbeid med membran.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på vegger. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vindu/dør for å unngå skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med 22 mm fall mot sluk og panelovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan 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.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglene membran bak trepanel på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Membran må etableres på de arealer som mangler tettesjikt på vegger.

Kostnadsestimat er for etablering av tettesjikt i de områder med panel (lokal utbedring)

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Naturlig ventilasjon fraviker krav til mekanisk avtrekk på våtrom

Konsekvens/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.

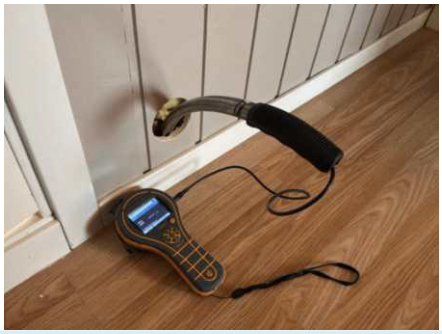
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt i bunnsvill i dusjhjørnet og hull er tatt fra gangen. Måleresultatet var mindre enn 6 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Det er laminat på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i tak.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med nedfelt servant og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det må derfor påregnes montering av elektrisk/mekanisk avtrekk for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast og ABS-plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

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

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1978.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerende tiltak er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein.

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

Tilstandsrapport

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:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Vedlikehold

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

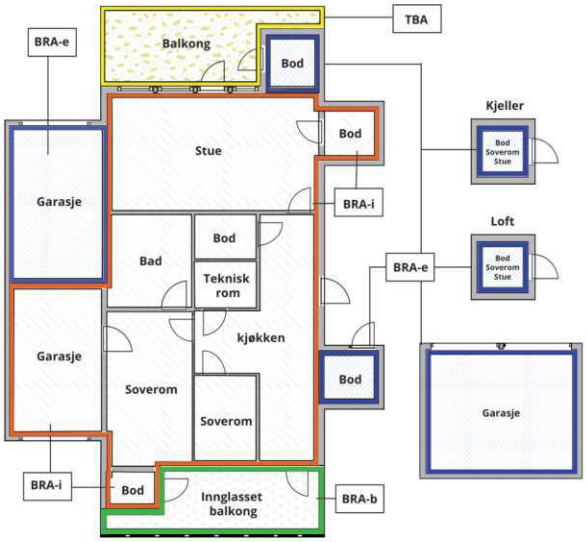
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	51			51	
1. Etasje	56	2		58	36
2. Etasje	47			47	7
SUM	**154**	**2**			**43**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskerom, 2 boder		
1. Etasje	Kjøkken, stue, toalettrom, entré	Bod	
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
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		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Kari Synnøve Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	692		0	10789.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laskenveien 29 E

Hjemmelshaver
Movold Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MOVOLD BORETTSLAG	952695614			Andersen Kari Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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	12.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.09.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandefjord	Oppdragsnr.	33260050
Addresse	Laskenveien 29 E		
Postnr.	3214	Sted	SANDEFJORD
Selgers navn	Kari Synnøve Andersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

PF forsikring

Polise/avtalenr.:

PF1001

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulv, varmekabler, toalett og dusj + flis på vegg. Ca 2013.... dokumentasjon på alt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

2013

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med nytt gulv på bad. Sluk ble flyttet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler på gulv på bad i 2. etg og fliser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KVitteringer. Takstmannen så dette.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt er koblet til det kommunale vann og avløp

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført i ca 2015..... Nytt hevet tak, det var platt tak på rekkene før det.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt er hos USBL

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny platting i hagen. Litt usikker på årstallet, men ca 7 år siden. Det ble også satt inn ny bod dør, inngangsdør og alle kjellervinduer i forbindelse med fasade forandring i 2015.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjonen på huset hos USBL

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gjort selv med hjelp av familien.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

En eller to ganger siden jeg flyttet inn. Men det er mange år siden. Husker ikke når siste var.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Regner med at alt slikt er hos USBL

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Har ansvar for at alt ser ok ut. I forhold til maling så har vi til dels selv ansvar for dette, men når hele bygget skal males vil nok dette settes bort. Men det er slike ting som blir tatt opp i styret.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi er klar over at vinduer etterhvert må skiftes ut. Men dette er allerede lagt inn i plan for mange år siden, slik at vi hele tiden regulerer husleie etter dette. Så det vil aldri bli et veldig hopp i husleia. Den er ganske stabil.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vært noen rotter i området det siste året, men ingen stor plage. Vet også at noen av naboene har hatt skjeggkre, men dette er noen år siden. Hos meg dukker det opp noen vanlige ufarlige insekter innimellom, men ikke mye.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Movold borettslag blir omtalt som det best drevene borettslag i Sandefjord.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

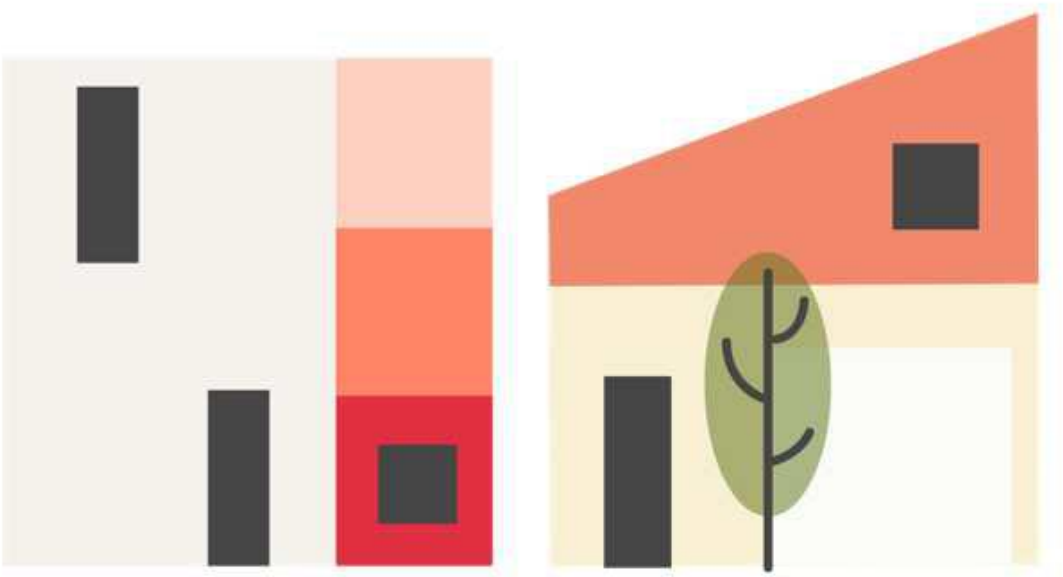
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.09.2026

Signert av *Kari Synnøve Andersen*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



INNKALLING 2026

Movold Borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 17:30
Atlantic Hotell

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Movold Borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 17:30 - Atlantic Hotell

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Movold Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Brannsikkerhet – vurdering av fastmonterte brannstiger
- 5.2 Ansette vaktmester/altmuligmann+

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Varamedlemmene er valgkomitèe

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 72 586,- som budsjettert godkjennes

5. Andre saker

5.1 Brannsikkerhet – vurdering av fastmonterte brannstiger

Det er soverom over kjøkkenet hos oss, og jeg har begynt å bli litt paranoid for brann, siden det er høyt ned fra vinduet der. Er det mulig med et forslag om fastmonterte brannstige for disse vinduene, av den typen som er som en list som man feller ut fra toppen når man trenger den? Og om ikke sameiet betaler for det, er det lov å kjøpe og få det montert selv?

43D

Forslag til vedtak: Styret mener dette må bli opp til enhver beboer og vi godtar at det blir satt opp ut fellbar stige eller at dere kjøper en `taustige` som kan henges over kanten fra ballkongen. Styret kan også være behjelpelig med å innhente tilbud hvis det er interesse og mange nok som melder seg. Gi styret beskjed.

5.2 Ansette vaktmester/altmuligmann+

I forbindelse med at Eriksen om kort tid flytter fra borettslaget, ønsker styret å videreføre samarbeidet ved å engasjere ham som vaktmester/altmuligmann ved behov. Eriksen har over lengre tid bistått borettslaget med ulike oppgaver, og styret har hatt gode erfaringer med denne ordningen.

Eriksen engasjeres på timebasis, hvor han fører timer for utført arbeid. Opptjente timer utbetales to ganger årlig.

Dersom det er andre beboere i borettslaget som ønsker å påta seg en tilsvarende rolle, er styret åpne for å vurdere dette og eventuelt ta det opp til diskusjon på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Det ble vedtatt/ikke vedtatt å engasjere vaktmester/altmulig mann.

Stemmer for:

Stemmer imot:

Valgt ble:_____.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kari Dale, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kari Synnøve Andersen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Grethe Dahle, Valgt fra 07.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Asmund Eriksen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Torfinn Lien Skalleberg, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Inger Lene Jacobsen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Kari Dale er ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem: Grethe Dahle er på valg,

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem: Asmund Eriksen er på valg
Varamedlem: Torfinn Lien Skalleberg er på valg
Varamedlem: Inger Lene Jacobsen er på valg

6.4 Varamedlemmene er valgkomitèe

Varamedlemmene fungere som valgkomitèe

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 216 505**	**1 065 332**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	503 181	473 222
Tilbakeføring av avskrivning	20 322	20 322
Kjøp / salg anleggsmidler	-55 755	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-371 545	-342 372
B. Årets endring disponible midler	**96 203**	**151 172**
C. Disponible midler	**1 312 708**	**1 216 505**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 378 568	1 259 173
Kortsiktig gjeld	-65 860	-42 668
C. Disponible midler	**1 312 708**	**1 216 505**

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

Inkludert i disponible midler er det en egen bankkonto for avsetning til div.vedlikehold.

Resultatregnskap 2025 Movold Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 413 130	2 365 264	2 419 538	2 607 718
Sum leieinntekt		**2 413 130**	**2 365 264**	**2 419 538**	**2 607 718**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 413 130**	**2 365 264**	**2 419 538**	**2 607 718**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 785	9 605	9 605	10 234
Styrehonorar	2	69 394	68 120	68 120	72 586
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	20 322	20 322	0	20 322
Driftskostnad					
Energikostnad		28 503	32 742	50 000	40 000
Kostnad eiendom/lokale	4	111 040	118 456	109 000	81 250
Kommunale avgifter/renovasjon		460 830	422 215	464 525	491 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 500	6 188	6 500	6 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 891	10 250	2 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	7	87 064	109 719	202 827	336 500
Revisjonshonorar		6 551	5 894	6 259	6 028
Forretningsførerhonorar		85 934	82 708	85 935	90 000
Andre honorar	8	450	1 450	0	500
Kontorkostnad		2 438	3 542	2 500	5 000
TV/bredbånd		253 191	217 695	227 693	258 288
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 162	421	0	0
Kontingent og gaver		10 200	10 200	10 900	11 900
Forsikring		142 687	123 249	142 568	156 950
Andre kostnader	9	13 985	15 188	13 550	18 700
Sum kostnad		**1 315 926**	**1 257 963**	**1 401 982**	**1 608 633**
Driftsresultat		**1 097 204**	**1 107 301**	**1 017 556**	**999 085**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 921	49 134	0	0
Rentekostnad		645 943	683 212	655 983	615 913
Netto finansposter		**594 022**	**634 078**	**655 983**	**615 913**
Årsresultat		**503 181**	**473 222**	**361 573**	**383 172**
Overført til/fra annen egenkapital		503 181	473 222	0	0
SUM OVERFØRINGER		**503 181**	**473 222**	**0**	**0**

Balanse 2025 Movold Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	130 189	130 189
Bygninger	3	5 841 760	5 841 760
Påkostninger	3	55 755	0
Garasjer	3	2 590 000	2 590 000
Andre driftsmidler	3	77 903	98 226
Sum anleggsmidler		**8 695 607**	**8 660 174**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		6 739	0
Forskuddsbetalte kostnader		100 801	91 992
Innestående konsernkonto og bank		1 271 028	1 167 181
Sum omløpsmidler		**1 378 568**	**1 259 173**
SUM EIENDELER		**10 074 175**	**9 919 347**

Balanse 2025 Movold Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		**3 400**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 511 978	-4 015 159
Sum opptjent egenkapital		**-3 511 978**	**-4 015 159**
Sum egenkapital	**10**	**-3 508 578**	**-4 011 759**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 824 293	12 195 838
Borettsinnskudd		1 692 600	1 692 600
Sum langsiktig gjeld		**13 516 893**	**13 888 438**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 739	0
Leverandørgjeld		55 882	35 794
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		3 240	3 665
Annen kortsiktig gjeld		0	3 209
Sum kortsiktig gjeld		**65 860**	**42 668**
Sum gjeld		**13 582 753**	**13 931 106**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 074 175**	**9 919 347**
Pantstillelser	12	13 516 893	13 888 438

Sted:_____ Dato:_____

Kari Dale Styreleder	Grethe Dahle Styremedlem	Kari Synnøve Andersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 161 912	1 125 216
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	227 664	208 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	644 386	677 662
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	371 392	346 530
3690 Andre leieinntekter	7 776	7 776
Sum	**2 413 130**	**2 365 264**

3690 gjelder tillegg strøm Laskenveien 27

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	9 785	9 605
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	69 394	68 120
Sum	**79 179**	**77 725**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	El bil	Infrastruktur El-bil	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	203 225	0	5 841 760	2 590 000	130 189
Årets tilgang :	0	55 755	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 225	55 755	5 841 760	2 590 000	130 189
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	125 322	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	77 903	55 755	5 841 760	2 590 000	130 189
Årets avskrivninger :	20 322	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2025	1977	2010	1977
Antatt levetid i år :	10				

Borettslaget består av 34 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 10 789,5 kvm. G.nr 42, b.nr 692 i Sandefjord Kommune.
Festetomt 1 parkeringsplass sammen med Frydenlund Brl G.nr 42, b.nr 27.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561472

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	5 239	0
6360 Annet renhold	884	519
6362 Skadedyrutryddelse	0	978
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 585	70 750
6392 Containerleie/tømming	16 133	11 669
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	52 199	34 540
Sum	**111 040**	**118 456**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 312	5 502
6540 Inventar	234	238
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	179
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 251
6552 Driftsmateriell	145	80
Sum	**2 891**	**10 250**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	9 004	1 773
6602 Vedlikehold VVS	33 701	49 389
6603 Vedlikehold elektro	21 470	3 125
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 636	15 803
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	18 501	16 396
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	1 133
6643 Glassarbeid/Vindu	2 753	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	2 100
Sum	**87 064**	**109 719**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	450	1 450
Sum	**450**	**1 450**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	10 340	10 420
7750 Festeavgift/ tomteleie	125	125
7770 Betalingskostnader	1 304	1 017
7773 Omkostninger innkreving	2 216	3 626
Sum	**13 985**	**15 188**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	**3 400**	**0**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 015 159	503 181	-3 511 978
Sum opptjent egenkapital	**-4 015 159**	**503 181**	**-3 511 978**
Sum egenkapital	**-4 011 759**	**503 181**	**-3 508 578**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdi.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**16366521821**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 741 729
Lånesaldo 01.01:	12 195 838
Avdrag i perioden:	371 545
Lånesaldo 31.12:	**11 824 293**
Saldo 5 år frem i tid:	9 606 592

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366521821	26	374 290	9 731 540
	8	261 596	2 092 768

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	11 824 293
Innskuddskapital	1 692 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**13 516 893**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 617 704**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Movold Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Movold Borettslag

Styreleder	Kari Dale (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Grethe Dahle (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kari Synnøve Andersen (sign.)	09.04.2026

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 Movold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Movold Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 34H17-XTZCL-RD20T-B6VTE-PZPWJ-WDDWS

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: 34H17-XTZCL-RD20T-B6VTE-PZPWJ-WDDWS

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 34H17-XTZCL-RD20T-B6VTE-PZPWJ-WDDWS

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.

Årsmelding 2025 - Movold Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kari Dale
Styremedlem, Kari Synnøve Andersen
Styremedlem, Grethe Dahle
Varamedlem, Asmund Eriksen
Varamedlem, Torfinn Lien Skalleberg
Varamedlem, Inger Lene Jacobsen

Styret i Movold Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Movold Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Movold Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 952695614

Movold Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Movold Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561472. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Movold Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- årlig kontroll av Norsk Brannvern
- årlig kontroll på el-bilanlegget vårt av Aktiv Elektro
- kontrollert og reparert huske stativ av USBL Boservice
- skiftet armatur i lampe på internvei

Styrets arbeid

Gjort avtale med Lede og Aktiv elektro om utvidelse av el-bil anlegget vårt.

Avtale med Water Stop med kontroll av water stoppene og montere en plate med føler i under oppvaskmaskinene.

Avviklet generalforsamling

Dugnad vår og høst

Foretatt fukt måling i 24 A

Byttet strømavtale (Polarkraft), og inngått avtale om Norges pris på våre 3 abonnement

Fjernet trær bak garasje rekka mot Laskenveien

Hatt kontroll av Norsk Brannvern

Behandlet søknad om å sette opp varmepumpe

Revidert brevet "velkommen til Movold brl"

Avholdt 4 styremøter

Det er flyttet inn 3 nye beboere som ønskes velkommen i borettslaget

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Mandag 04.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Movold Borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 17:30
Hotell Atlantic

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 Movold Borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 17:30 - Hotell Atlantic

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 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 (Her registreres den første av flere mulige saker fra styret)

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 1 medlem til styret
- 6.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret
- 6.4 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. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 69 395,- som er KPI justert.

5. Andre saker

5.1 Det oppleves fuktig i kjeller i Laskenveien 25A.

Sak innmeldt av eier

Det oppleves fuktig i kjeller i Laskenveien 25A.

Beboer kan ikke se av tilstandsrapport ved overtagelse av bolig at drenering rundt huset har vært utført etter bygge år. Drenering av hus har en antatt levetid på 20-60 år og man må kunne forvente drenssvikt etter 40 år.

Er det en plan for drenering i borettslaget?

Forslag til tiltak hvis ikke det er har vært gjort nylig.

- Gjøre fukt målinger i alle kjellere eller de som oppleves fuktige.
- Ha en langtidsplan for drenering av alle boliger i borettslaget.

Forslag til vedtak: Forslag til tiltak hvis ikke det er har vært gjort nylig.

- Gjøre fukt målinger i alle kjellere eller de som oppleves fuktige.

• Ha en langtidsplan for drenering av alle boliger i borettslaget.
Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

Styrets innstilling: Styret jobber med saken ved at de har engasjert firma Morten`s rørservice til å se på saken. Det foreligger rapporter som styret arbeider med.

Styret ønsker å høer med generalforsmalingen hvorvidt det skal jobbes videre med og utbedres da det på sikt kan gjelde samtlige hus.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Kari Dale

x - Styremedlem - Kari Synnøve Andersen

o - Styremedlem - Grethe Dahle

x - Varamedlem - Inger Lene Jacobsen

x - Varamedlem - Torfinn Lien Skalleberg

x - Varamedlem - Asmund Eriksen

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak: Velges på generalforsamlingen

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Velges på generalforsamlingen

6.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Velges på generalforsamlingen

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 065 332**	**588 361**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	473 222	465 591
Tilbakeføring av avskrivning	20 322	20 322
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-342 372	-8 942
B. Årets endring disponible midler	**151 172**	**476 972**
C. Disponible midler	**1 216 505**	**1 065 332**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 259 173	1 121 846
Kortsiktig gjeld	-42 668	-56 514
C. Disponible midler	**1 216 505**	**1 065 332**

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

Inkludert i disponible midler er det en egen bankkonto for avsetning til div.vedlikehold.

Resultatregnskap 2024 Movold Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 365 264	2 297 748	2 337 084	2 419 538
Sum leieinntekt		**2 365 264**	**2 297 748**	**2 337 084**	**2 419 538**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 365 264**	**2 297 748**	**2 337 084**	**2 419 538**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 605	10 998	9 165	9 605
Styrehonorar	2	68 120	78 000	65 000	68 120
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	20 322	20 322	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		32 742	30 562	63 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	118 456	69 983	75 000	109 000
Kommunale avgifter/renovasjon		422 215	388 094	426 800	464 525
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 300	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 250	15 656	2 500	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	109 719	184 812	250 000	202 827
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 100	6 259
Forretningsførerhonorar		82 708	78 471	82 710	85 935
Andre honorar	8	1 450	4 484	0	0
Kontorkostnad		3 542	2 983	2 500	2 500
TV/bredbånd		217 695	211 816	208 080	227 693
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		421	2 599	0	0
Kontingent og gaver		10 200	14 250	11 200	10 900
Forsikring		123 249	112 339	123 222	142 568
Andre kostnader	9	15 188	11 048	14 092	13 550
Sum kostnad		**1 257 963**	**1 247 983**	**1 345 669**	**1 401 982**
Driftsresultat		**1 107 301**	**1 049 765**	**991 415**	**1 017 556**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		49 134	29 628	0	0
Rentekostnad		683 212	613 802	630 323	655 983
Netto finansposter		**634 078**	**584 174**	**630 323**	**655 983**
Årsresultat		**473 222**	**465 591**	**361 092**	**361 573**
Overført til/fra annen egenkapital		473 222	465 591	0	0
SUM OVERFØRINGER		**473 222**	**465 591**	**0**	**0**

Balanse 2024 Movold Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	130 189	130 189
Bygninger	3	5 841 760	5 841 760
Garasjer	3	2 590 000	2 590 000
Andre driftsmidler	3	98 226	118 548
Sum anleggsmidler		**8 660 174**	**8 680 497**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		91 992	82 161
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 167 181	1 039 685
Sum omløpsmidler		**1 259 173**	**1 121 846**
SUM EIENDELER		**9 919 347**	**9 802 343**

Balanse 2024 Movold Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		**3 400**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 015 159	-4 488 381
Sum opptjent egenkapital		**-4 015 159**	**-4 488 381**
Sum egenkapital	**10**	**-4 011 759**	**-4 484 981**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 195 838	12 538 210
Borettsinnskudd		1 692 600	1 692 600
Sum langsiktig gjeld		**13 888 438**	**14 230 810**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	450
Leverandørgjeld		35 794	41 215
Påløpne renter		3 665	5 410
Annen kortsiktig gjeld		3 209	9 439
Sum kortsiktig gjeld		**42 668**	**56 514**
Sum gjeld		**13 931 106**	**14 287 324**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 919 347**	**9 802 343**
Pantstillelser	12	13 888 438	14 230 810

Sted:_____ Dato:_____

Kari Dale Styreleder	Grethe Dahle Styremedlem	Kari Synnøve Andersen 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 125 216	1 113 432
3619 Dugnadstillegg	0	30 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	208 080	192 576
3650 Innkrevde felleskostn. renter	677 662	597 730
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	346 530	355 634
3690 Andre leieinntekter	7 776	7 776
Sum	**2 365 264**	**2 297 748**

Konto 3690 gjelder tillegg strøm Laskenveien 27

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 605	10 998
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	68 120	78 000
Sum	**77 725**	**88 998**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	El bil	Bygninger	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	203 225	5 841 760	2 590 000	130 189
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	203 225	5 841 760	2 590 000	130 189
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 999	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 226	5 841 760	2 590 000	130 189
Årets avskrivninger :	20 322	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	1977	2010	1977
Antatt levetid i år :	10			

Borettslaget består av 34 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 10 789,5 kvm. G.nr 42, b.nr 692 i Sandefjord Kommune.
Festetomt 1 parkeringsplass sammen med Frydenlund Brl G.nr 42, b.nr 27.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP561472

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	3 015
6360 Annet renhold	519	0
6362 Skadedyrutryddelse	978	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	70 750	25 625
6392 Containerleie/tømming	11 669	10 633
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 540	30 710
Sum	**118 456**	**69 983**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 502	1 474
6540 Inventar	238	0
6541 Kontormaskiner	0	8 072
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	179	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 251	5 750
6552 Driftsmateriell	80	359
Sum	**10 250**	**15 656**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 773	1 305
6602 Vedlikehold VVS	49 389	53 125
6603 Vedlikehold elektro	3 125	65 489
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 715
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	15 803	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 396	21 656
6619 Dugnadsutbetaling	0	24 300
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	1 133	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	14 526
6648 Vedlikehold dører og porter	2 100	2 696
Sum	**109 719**	**184 812**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	4 484
Sum	**1 450**	**4 484**

6714 gjelder rådg.honorar ifm varsling økning felleskostnader og innføring budsjett.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	10 420	8 695
7750 Festeavgift/ tomteleie	125	125
7770 Betalingskostnader	1 017	1 069
7771 Andre gebyrer	0	585
7773 Omkostninger innkreving	3 626	530
7795 Husleietap	0	43
Sum	**15 188**	**11 048**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	**3 400**	**0**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 488 381	473 222	-4 015 159
Sum opptjent egenkapital	**-4 488 381**	**473 222**	**-4 015 159**
Sum egenkapital	**-4 484 981**	**473 222**	**-4 011 759**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdi.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**16366521821**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 741 729
Lånesaldo 01.01:	12 538 210
Avdrag i perioden:	342 372
Lånesaldo 31.12:	**12 195 838**
Saldo 5 år frem i tid:	10 174 817

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366521821	26	386 051	10 037 326
	8	269 816	2 158 528

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	12 195 838
Innskuddskapital	1 692 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**13 888 438**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 561 949**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Movold Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Movold Borettslag

Styreleder	Kari Dale (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Grethe Dahle (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kari Synnøve Andersen (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Movold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 5E3LF-J7PXL-LX28K-5L7LE-M7ZP5-XBG08

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5E3LF-J7PXL-LX28K-5L7LE-M7ZP5-XBG08

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5E3LF-J7PXL-LX28K-5L7LE-MZZP5-XBG08

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Movold Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kari Dale
Styremedlem, Kari Synnøve Andersen
Styremedlem, Grethe Dahle
Varamedlem, Asmund Eriksen
Varamedlem, Torfinn Lien Skalleberg
Varamedlem, Inger Lene Jacobsen

Styret i Movold Borettslag består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Movold Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Movold Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 952695614

Movold Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Movold Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561472. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Movold Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Montert fartsdump på en internvei.
- Årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater av Norsk Brannvern. 100 % oppslutning, ingen merknader.
- Årlig kontroll av el-bilnettet.

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

- Arrangert vår- og høstdugnad. satt opp gjøremålsliste i den anledning.
- Satt opp vaskeliste for Laskenveien 27 A og B.
- Satt opp turnusliste for vask av søppeldunkene.
- Behandlet søknad om utleie av leilighet i 27 A.
- Behandlet søknad om rivning av vegg mellom stue og kjøkken.
- Behandlet søknad om utskifting av kjellervindu og utvidelse av terrasse.
- Oppfordring til å vaske og polere utgangsdører.
- Oppfordring til å pusse og male toppbord på balkongen.
- Nye beboere i Laskenveien 31 D og F, Laskenveien 25 A og Frydenlund 41 A.
- Satt opp 4 som kan betjene snøfreseren.
- Reparert porten til søppelrom i Frydenlund.
- Bytta 4 waterstopsentraler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

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 Mandag 05.05.2025.

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 Movold Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 17:30 - Atlantic Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anne Gro Nilsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anne Gro Nilsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torfinn Lien Skalleberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 72 586,- godkjent

5. Andre saker

5.1 Brannsikkerhet – vurdering av fastmonterte brannstiger

Det er soverom over kjøkkenet hos oss, og jeg har begynt å bli litt paranoid for brann, siden det er høyt ned fra vinduet der. Er det mulig med et forslag om fastmonterte brannstige for disse vinduene, av den typen som er som en list som man feller ut fra toppen når man trenger den? Og om ikke sameiet betaler for det, er det lov å kjøpe og få det montert selv?

43D

Vedtak:
Tiltaket bør være opp til den enkelte beboer. Det åpnes derfor for at beboere kan etablere enten en ut fellbar stige eller anskaffe en taustige som kan festes og henges over balkong kanten.

Styret stiller seg også positiv til å bistå med innhenting av tilbud, forutsatt at det er tilstrekkelig interesse blant beboerne.

Enstemmig vedtatt

5.2 Ansette vaktmester/altmuligmann+

I forbindelse med at Eriksen om kort tid flytter fra borettslaget, ønsker styret å videreføre samarbeidet ved å engasjere ham som vaktmester/altmuligmann ved behov. Eriksen har over lengre tid bistått borettslaget med ulike oppgaver, og styret har hatt gode erfaringer med denne ordningen.

Eriksen engasjeres på timebasis, hvor han fører timer for utført arbeid. Opptjente timer utbetales to ganger årlig.

Dersom det er andre beboere i borettslaget som ønsker å påta seg en tilsvarende rolle, er styret åpne for å vurdere dette og eventuelt ta det opp til diskusjon på generalforsamlingen.

Vedtak:
Eriksen fortsetter som vaktmester/altmuligmann ved behov.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 2

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Kari Dale er ikke på valg

Vedtak:

.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem: Grethe Dahle er på valg,

Styremedlem: Kari Synnøve Andersen er ikke på valg

Vedtak:
Valgt ble: Grethe Dahle for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem: Asmund Eriksen er på valg
Varamedlem: Torfinn Lien Skalleberg er på valg
Varamedlem: Inger Lene Jacobsen er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Torfinn Lien Skalleberg for 1 år

Valgt ble: Cecilie Hofstad Opheim for 1 år

Valgt ble: Vegard Bakkene Aasen for 1 år

6.4 Varamedlemmene er valgkomitèe

Varamedlemmene fungere som valgkomitèe

Vedtak:
Valgt ble: Varamedlemmene er valgkomiteen

Protokoll for Movold Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Gro Nilsen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Torfinn Lien Skalleberg (sign.)	07.05.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Movold Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 17:30 - Hotell Atlantic.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anne Gro Nilsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Anne Gro Nilsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torfinn Lien Skalleberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 69 395,- ble godkjent. Honoraret er KPI justert.

5. Andre saker

5.1 Det oppleves fuktig i kjeller i Laskenveien 25A.

Sak innmeldt av eier

Det oppleves fuktig i kjeller i Laskenveien 25A.

Beboer kan ikke se av tilstandsrapport ved overtagelse av bolig at drenering rundt huset har vært utført etter bygge år. Drenering av hus har en antatt levetid på 20-60 år og man må kunne forvente drenssvikt etter 40 år.

Er det en plan for drenering i borettslaget?

Forslag til tiltak hvis ikke det er har vært gjort nylig.

- Gjøre fukt målinger i alle kjellere eller de som oppleves fuktige.
- Ha en langtidsplan for drenering av alle boliger i borettslaget.

Vedtak:
Det blir undersøkt i forslagsstillers kjeller for å avdekke omfanget av fuktproblemet. Det må evnet taes prøver bak kledning i kjeller.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Kari Dale for 2 år.

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Velges på generalforsamlingen

Vedtak:
Valgt ble: Kari Synnøve Andersen for 2 år.

6.3 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Velges på generalforsamlingen

Vedtak:
Valgt ble Inger Lene Jacobsen for 1 år.

Valgt ble: Torfinn Lien Skalleberg for 1 år.

Valgt ble: Asmund Eriksen, material forvalter/varamedlem for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen ble valgt

Protokoll for Movold Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Gro Nilsen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Torfinn Lien Skalleberg (sign.)	06.05.2025

Vedtekter

for **Movold** borettslag org nr 00952695614.

tilknyttet
Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. september 1976, endret den 31. mars 2004, 10. mai 2011, 8. mai 2012, 16.04 2013 og 28.04.2014. Sist endret 02.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Movold 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 Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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) Ved utvendig maling av boligene i laget plikter den enkelte andelshaver å sørge for malerarbeidet, inkludert tilhørende arbeid som for eksempel vasking av sitt rekkehus / sin del av blokka og sin andel av felles bygningsmasse som skal males. Endevegger fordeles likt mellom beboerne. Laget ved materialforvalter/e eller styret kjøper inn maling. Ved tvilstilfeller kan styret fatte vedtak om hvem som har ansvaret for hvilke arealer/områder.

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

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

(4) 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.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. **Vedlikehold av endeveggene samt beplantning og forskjønning av området rundt endeveggene er lagets ansvar og skal fordeles mellom beboerne i hver rekke. Det samme gjelder for beboerne i blokka. Ved uenighet eller tvil om hva som er rettferdig fordeling av oppgaver, kan styret fatte avgjørelser.**

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og minimum 1 varamedlem.

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

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

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

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

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

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

(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

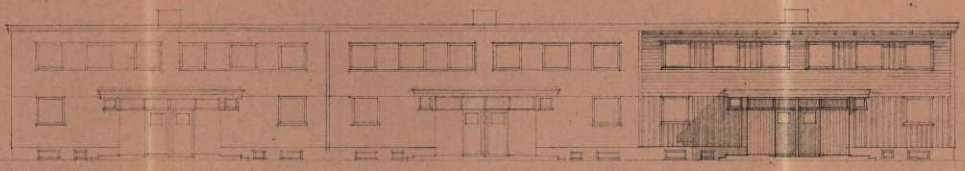
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

24.02.2021.

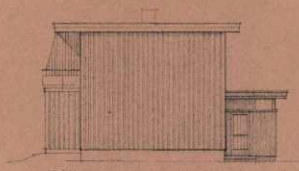
ORDENSREGLER OG RETNINGSLINJER FOR MOVOLD BORETTSLAG.

1. Borettshaverne plikter å rette seg etter og følge borettslagets ordensregler og vedtekter, og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. Klager på naboforhold og evnt. forslag skal rettes skriftlig til styret.
3. Styret oppfordrer til IKKE å henge ut tøy til tørk og lufting på søndager/helligdager. Klær skal ikke henges oppunder taket på balkongen, men kan tørkes på stativ som ikke skal være høyere enn rekkverket. Det er ikke ønskelig med tøy over gelenderet på balkongen.
4. Motorkjøretøyer tillates kun å kjøre inn på gårdsplassen for av og på lasting. Dersom det av praktiske grunner må hensettes motorkjøretøyer inne på gårdsplassen, må man påse at det er mulig å passere med andre kjøretøyer og utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp etc. UTEN at det kjøres på andres eller fellesplenene. Dersom dette ikke er mulig skal kjøretøyet parkeres på parkeringsplassen eller i garasjen. Beboerne SKAL fortrinnsvis bruke garasjen, slik at parkeringsplassene er tilgjengelig for gjester.
5. Garasjene SKAL ALLTID være lukket og låst.
6. Borettshaverne plikter å holde det ryddig og rent utenfor sin leilighet og på fellesområdene.
7. Skader som forvoldes av beboer på borettslagets eiendom eller utstyr, skal snarest repareres for skadevolder sin regning eller det skal gis beskjed til styret i borettslaget om skaden.
8. Det henstilles til borettshaverne å delta på fellesdugnadene.
9. Fotballsparking utenfor garasjene eller på fellesplenene er IKKE tillatt. Friarealet vis-a-vis Frydenlund 43 skal benyttes til slike aktiviteter.
10. Det skal vises hensyn til sine naboer. Mellom kl. 22.00 og 07.00 på ukedagene. I helgene mellom kl. 23.00 og 07.00, tillates ikke bråk eller høy musikk som kan sjenere naboene. Skal det være selskapelighet med høy musikk etc. så skal naboer varsles i god tid.
    Skal det foretas oppussing i leiligheten skal dette i hovedsak foretas på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 21.00. Gi gjerne naboer beskjed.
11. Borettshaverne plikter å klippe plenen på fellesområdene etter den oppsatte turnusplanen og etter arealfordelingen. Om det ikke er organisert klipping som vi har hatt de siste årene. For bruk av motoriserte grassklippere skal brukeren være fylt 16 år.
12. I Laskenveien 27A og B er borettshaverne pliktig til å vaske felles trapper og gang etter oppsatt turnusplan.
13. Dyrehold er tillatt. Hunder SKAL holdes i bånd.
14. Private parabolantenner eller andre installasjoner som monteres utvendig på fasaden SKAL ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret. Det samme gjelder for påbygging og all annen fasadeendring.
15. Det er tilrettelagt for el-bil i borettslaget. Ladepunkt må betales av beboer. Det er IKKE godkjent å bruke andre ladesystemer enn det borettslaget har lagt opp til. (Zaptec)

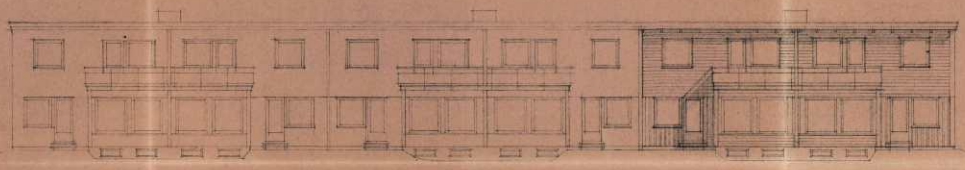
Styret



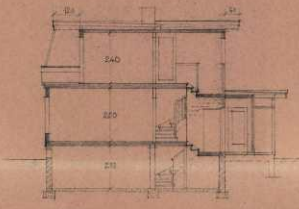
INNGANGSFASADE



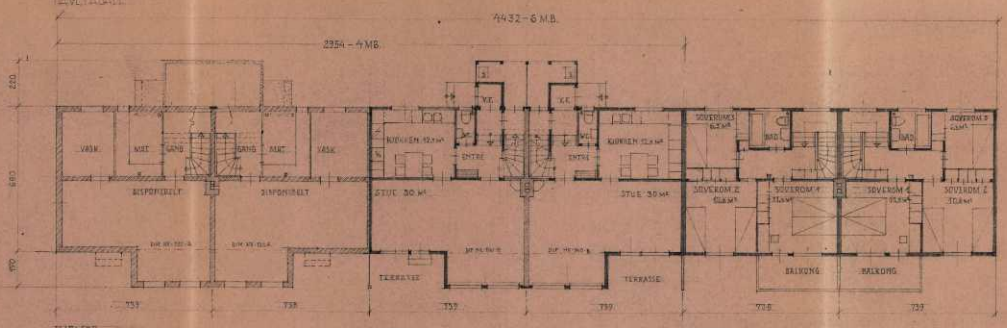
GAVL



HAVEFASADE



SNITT



KJELLER 1. ETG. 2. ETG.

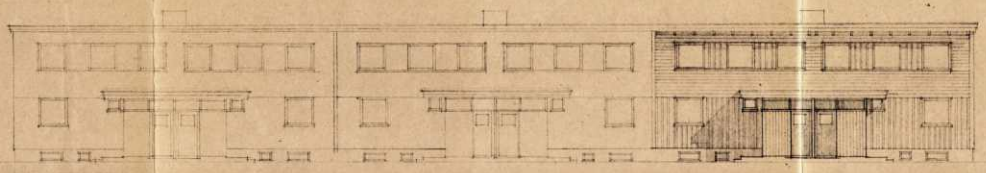
LEIEAREAL PR. ENHET:

1. ETG — 53,0 M²
2. " — 47,0 "
SUM — 100,0 M²

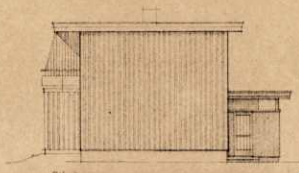
REKKEHUSTYPE: 72.

PLANER, SNITT OG FASADER M: 1:100
SANDEFJORD JAN. 1972
B. SKOTTUM & R. L. TØLINES ARK. M.N.A.L.

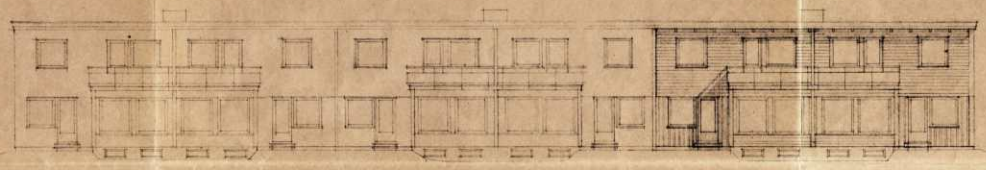
246 116



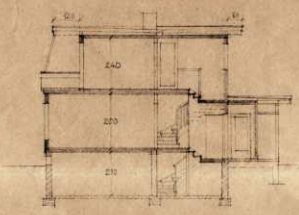
INNGANGSFASADE



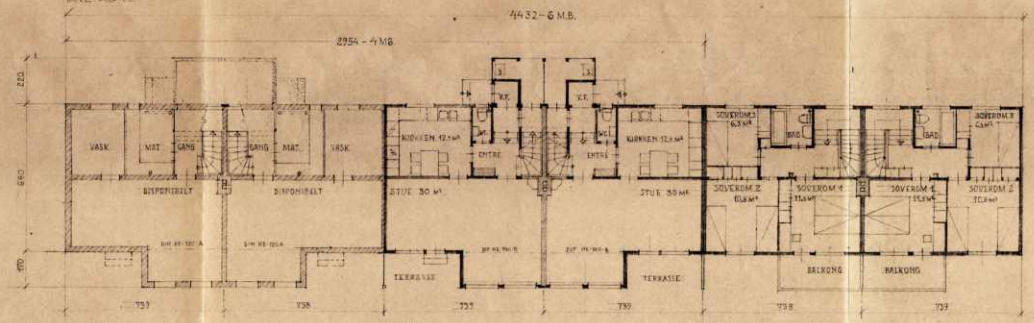
GAVL



HAVEFASADE



SNITT



KJELLER 1. ETG. 2. ETG.

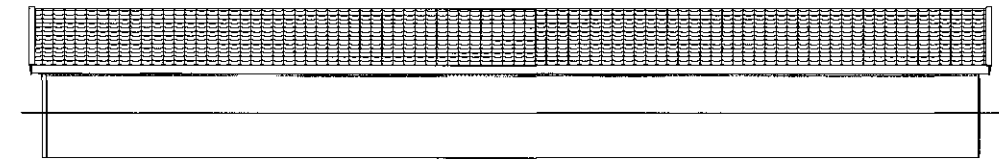
LEIEAREAL PR. ENHET:

1. ETG — 53,0 M²
2. " — 47,0 "
SUM — 100,0 M²

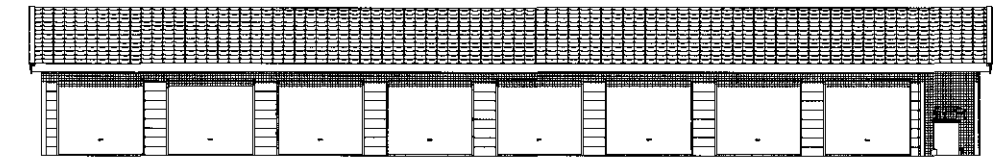
REKKEHUSTYPE: 72.

PLANER, SNITT OG FASADER M: 1:100
SANDEFJORD JAN. 1972.
B. SKOTTUN & R.L. TOLLNES ARK. M.N.A.L.

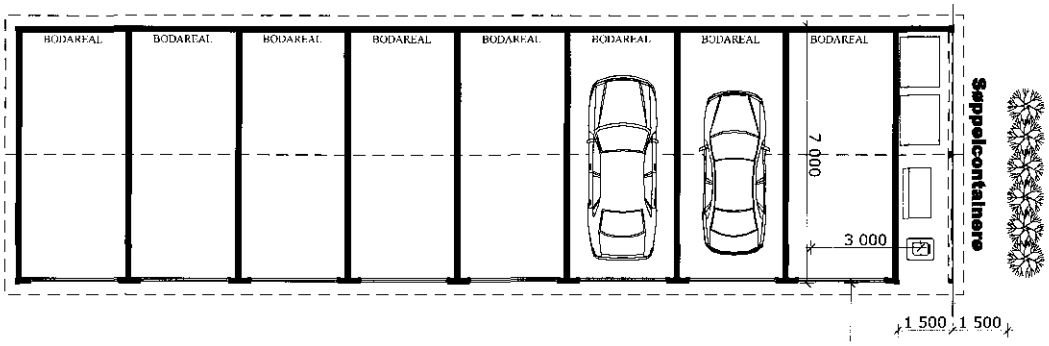
146 tegn.

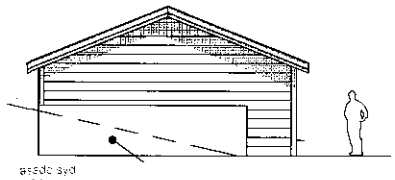


Fasade vest-1
1:100

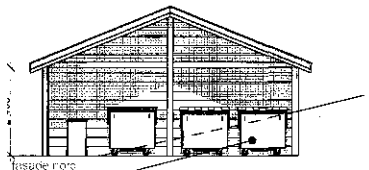


Fasade øst
1:100





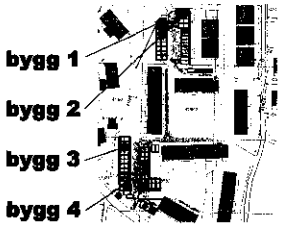
fasade syd
1:100



fasade nord
1:100

Utforming (høyde /lengde) av betongvegg på fasade syd og fasade nord tilpasses tomt / terreng

Sandefjord kommune
Teknisk etat
13 JULI 2009

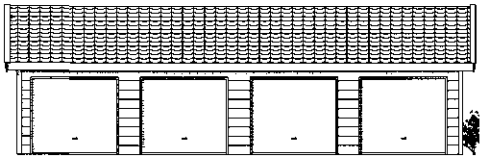


Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

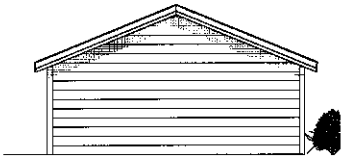
Fasader bygg 1 (nye garasjer nord)

VEDLEGG E1

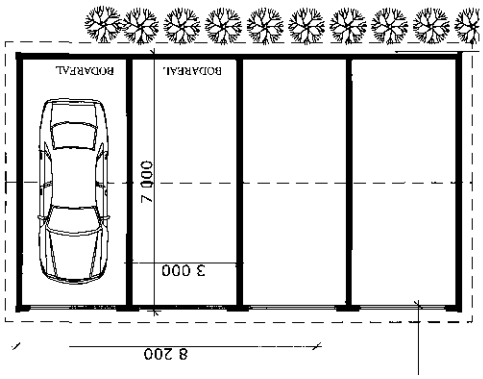
Mål 1: 100
Dato 07.07.09

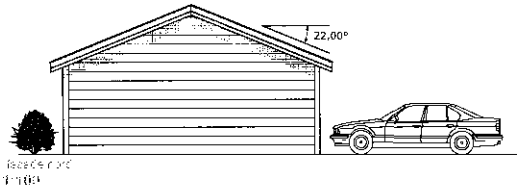


fasade vest-2
1:100



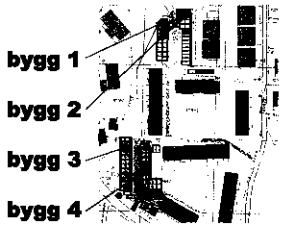
Nord fasade syd
1:100





fasade nord
1:100

Sandefjord kommune
Teknisk etat
13 JULI 2009

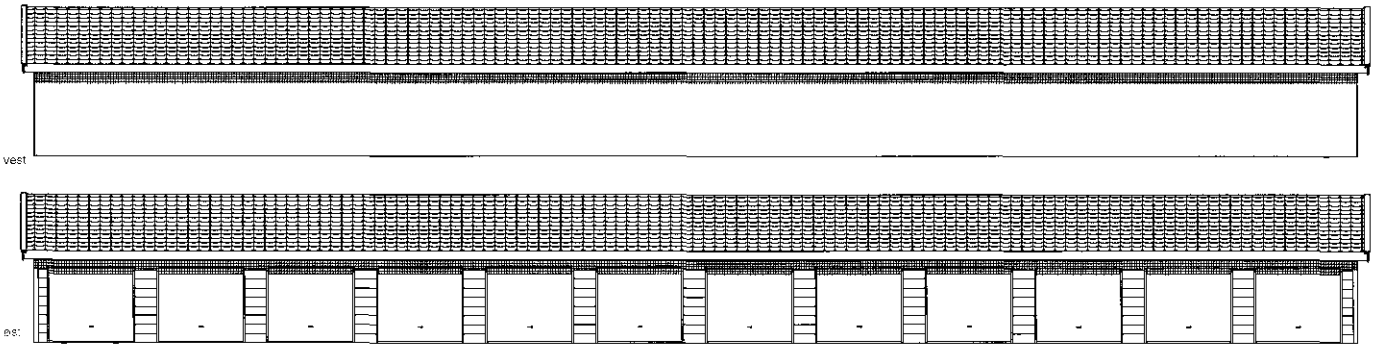


Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Fasader bygg 2 (nye garasjer nord)

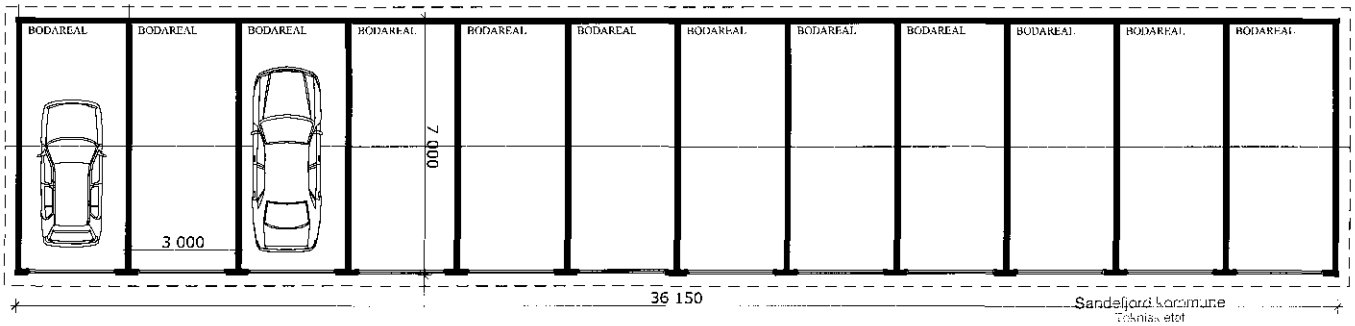
VEDLEGG E2

Mål 1: 100
Dato 07.07.09



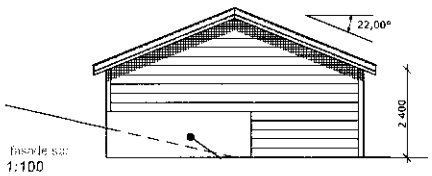
fasade vest
1:100

fasade øst
1:100

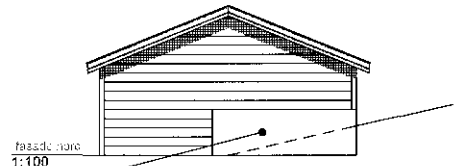


Sandefjord kommune
Teknisk etat

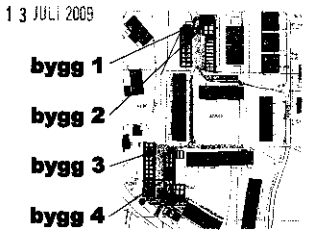
1 3 JULI 2009



fasade syd
1:100



fasade nord
1:100

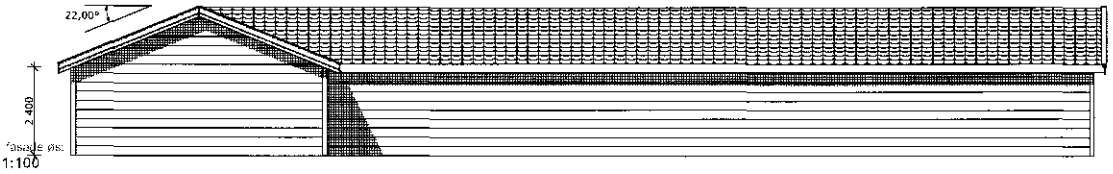


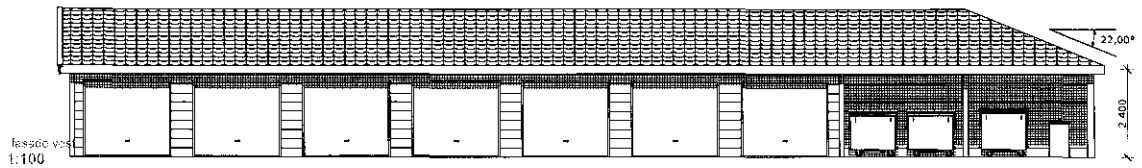
Utforming (høyde /lengde) av betongvegg på
fasade syd og fasade nord tilpasses tomt / terreng

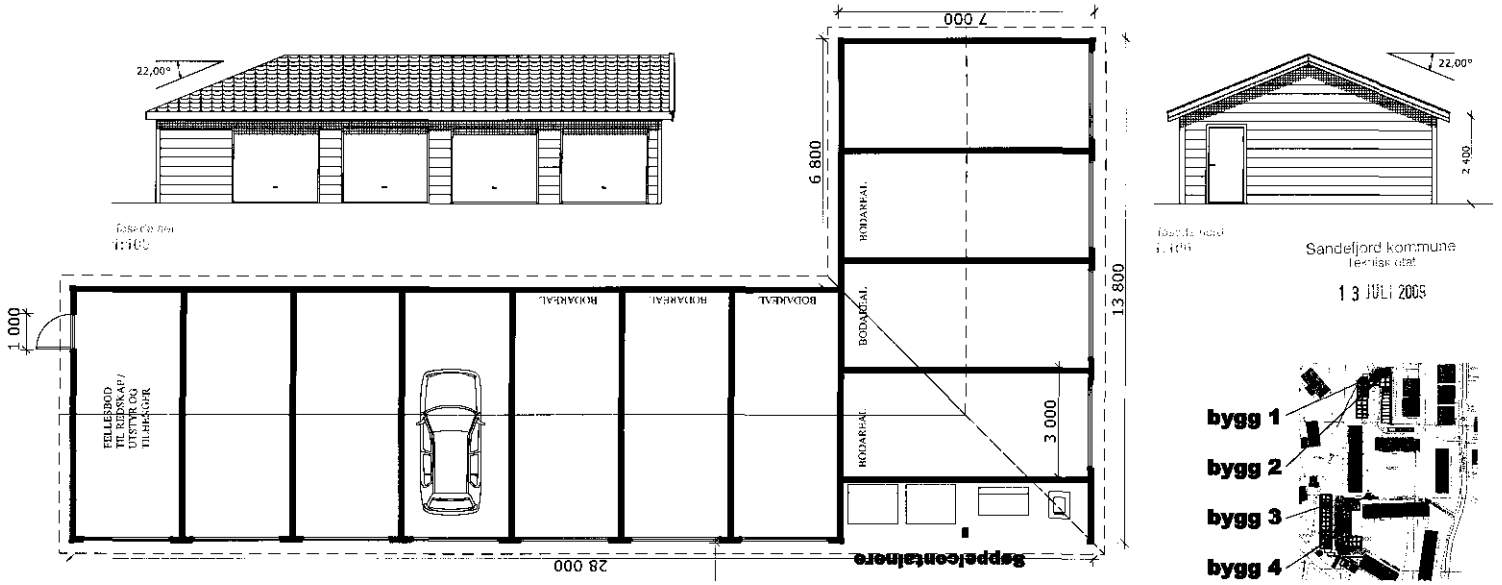
Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Fasader BYGG 3 (nye garasjer syd) VEDLEGG E3

Mål 1: 100
Dato 07.07.09



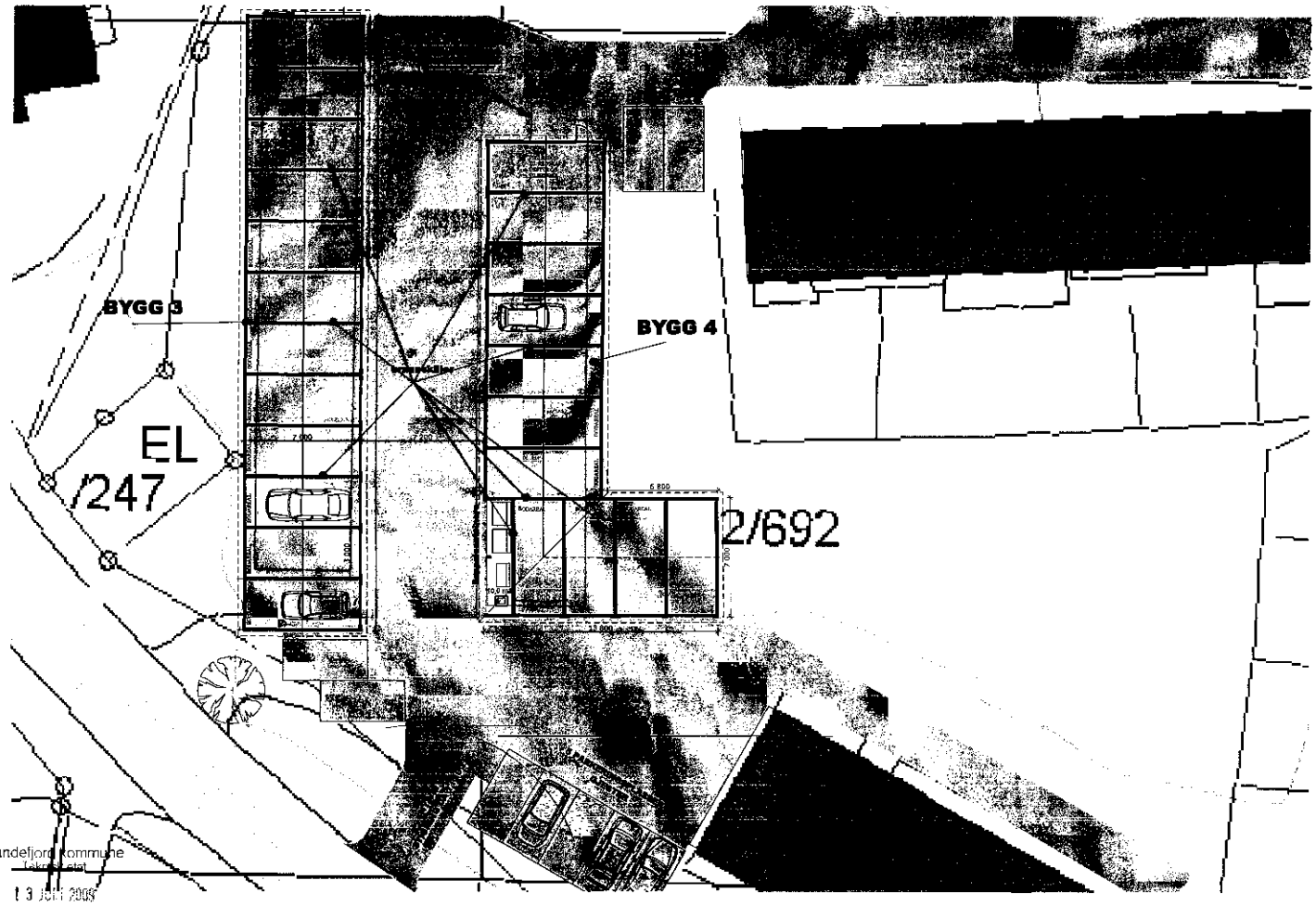




Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Fasader BYGG 4 (nye garasjer syd) VEDLEGG E4

Mål 1: 100
Dato 07.07.09

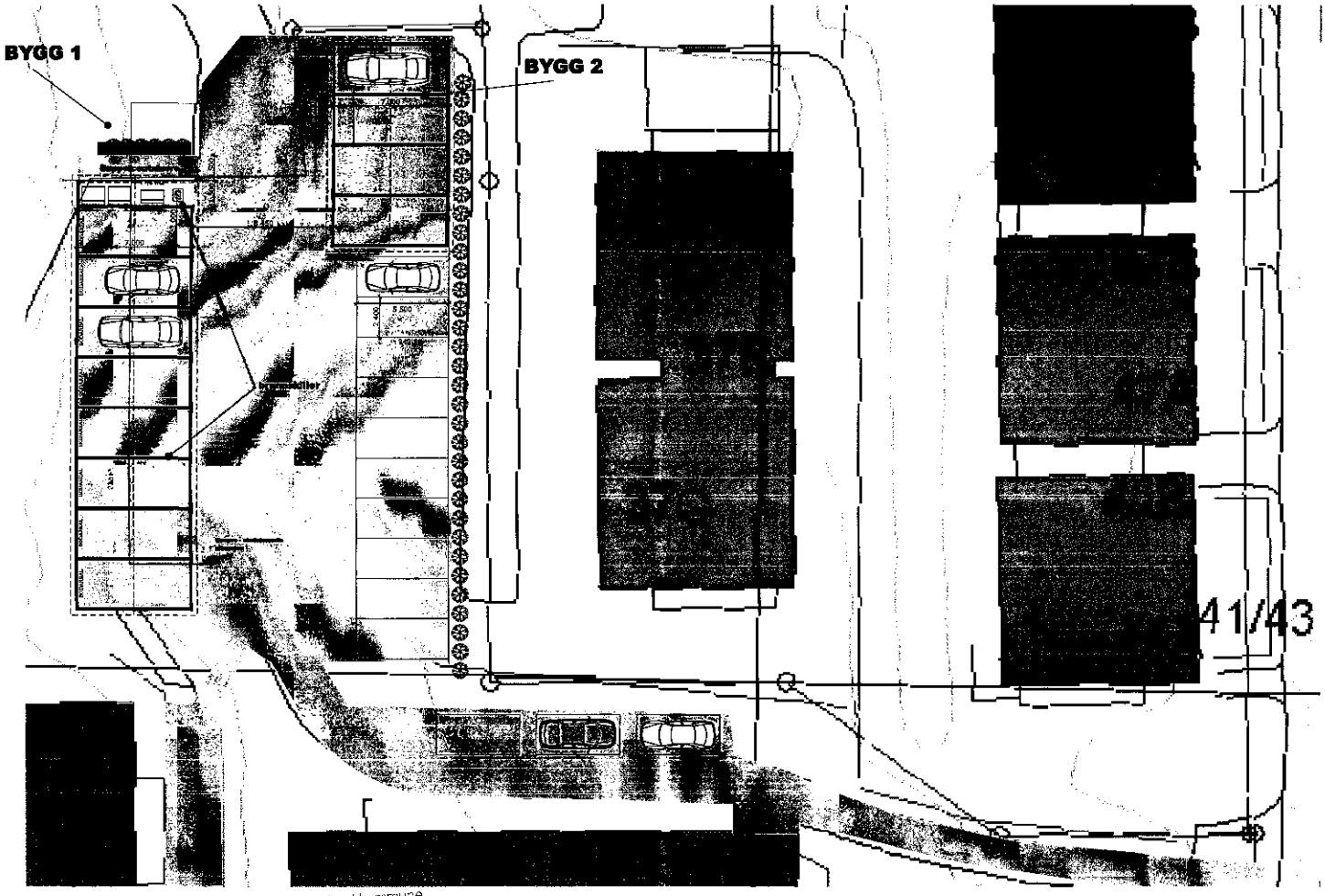


Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Nye garasjer SYD

VEDLEGG E5

Mål 1: 200
Dato 07.07.09



Sandefjord kommune
Teknisk etat
13 JULI 2009

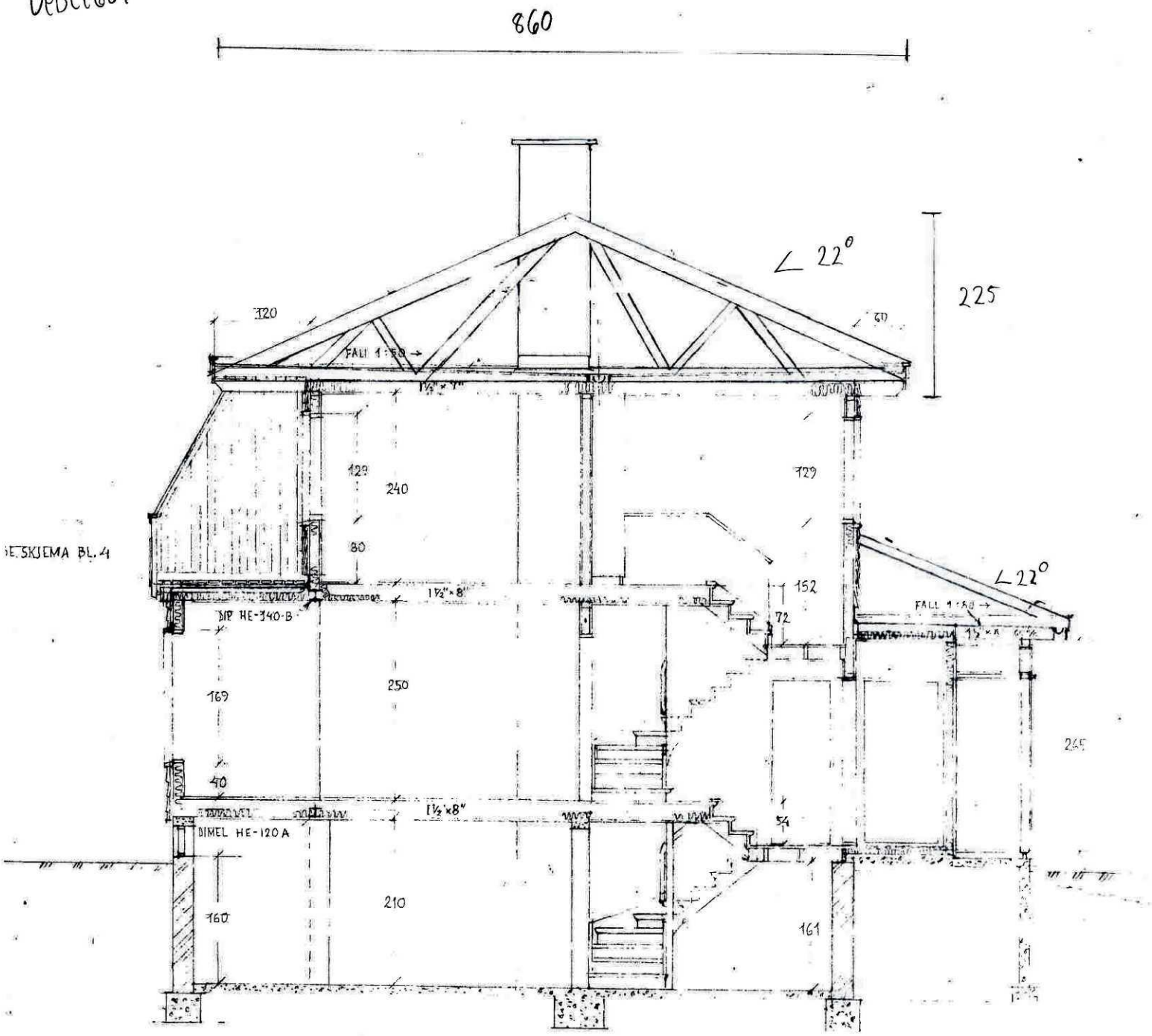
Byggherre: Movold Borettslag / SBBL
Arkitekt: Kvartal 19 Arkitekter AS

Nye garasjer NORD

VEDLEGG E6

Mål 1: 200
Dato 07.07.09

VEDLEGG 1



SNITT

MOVOLD BORETTSLAG	
SNITT REKKEHUS	
NY TAK LØSNING	
usbl For deg og ditt hjem	DATO 13/3-14
	MÅL: 1:50

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTKONTORET
3200 Sandefjord
Telefon 033 ø 68100

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 242/ 76

Eiendom: Smojordet A (og E)

Gårdsnr. 42 bruksnr. i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide 6-manns-bolig i 2. etg.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandefjord, den 24.5.78

bygningssjef.

Steinar Olsen
Steinar Olsen

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygnings- og arealplanseksj.**
Saksbehandler: Kaare Jansen
Direkte innv.: 33416372

Sandefjord boligbyggelag, SBBL
Rådhusgata 24

3211 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		09/3147-12/GNR 42/692	18.06.2012

MOVOLD BRL - LASKENVEIEN 25 M.FL OG FRYDENLUND 41 OG 43, GNR 42/692 - FERDIGATTEST

Arbeidets art: Garasjer

Ansvarshavende: Egen

Tiltakshaver: Sandefjord boligbyggelag, SBBL

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

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

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

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2012:
Pkt. 1.20 Ferdigattest kr. 1 063,-

K. Jansen

Kaare Jansen
avd.ingeniør 1

Utskriftsdato: 12.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3907 - 42/692//



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	10 789,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6556024,23	**Øst**	568729,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6556097,45	568695,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,34	
2	6556128,94	568709,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,26	
3	6556129,28	568722,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,00	
4	6556138,22	568721,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,99	
5	6556138,54	568732,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,35	
6	6556129,56	568733,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,00	
7	6556099,58	568733,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,99	
8	6556100,04	568751,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,73	
9	6556091,21	568764,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,67	
10	6556091,6	568779,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,97	
11	6556091,61	568779,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,37	
12	6556069,47	568780,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,15	
13	6556053,93	568780,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,54	
14	6556042,17	568778,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	
15	6556022,11	568772,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,90	
16	6556002,18	568769,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,20	
17	6555988,57	568768,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,65	
18	6555981,41	568765,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,56	
19	6555972,09	568754,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,79	
20	6555970,98	568749,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
21	6555983,43	568727,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,69	
22	6555995,88	568706,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,69	
23	6556011,93	568689,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,68	
24	6556018,22	568677,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,16	
25	6556024,25	568685,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,52	
26	6556029,47	568680,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,75	
27	6556048,25	568682,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,84	
28	6556077,12	568696,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,06	

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 42/692
Adresse: Laskenveien 29E
Dato: 12.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

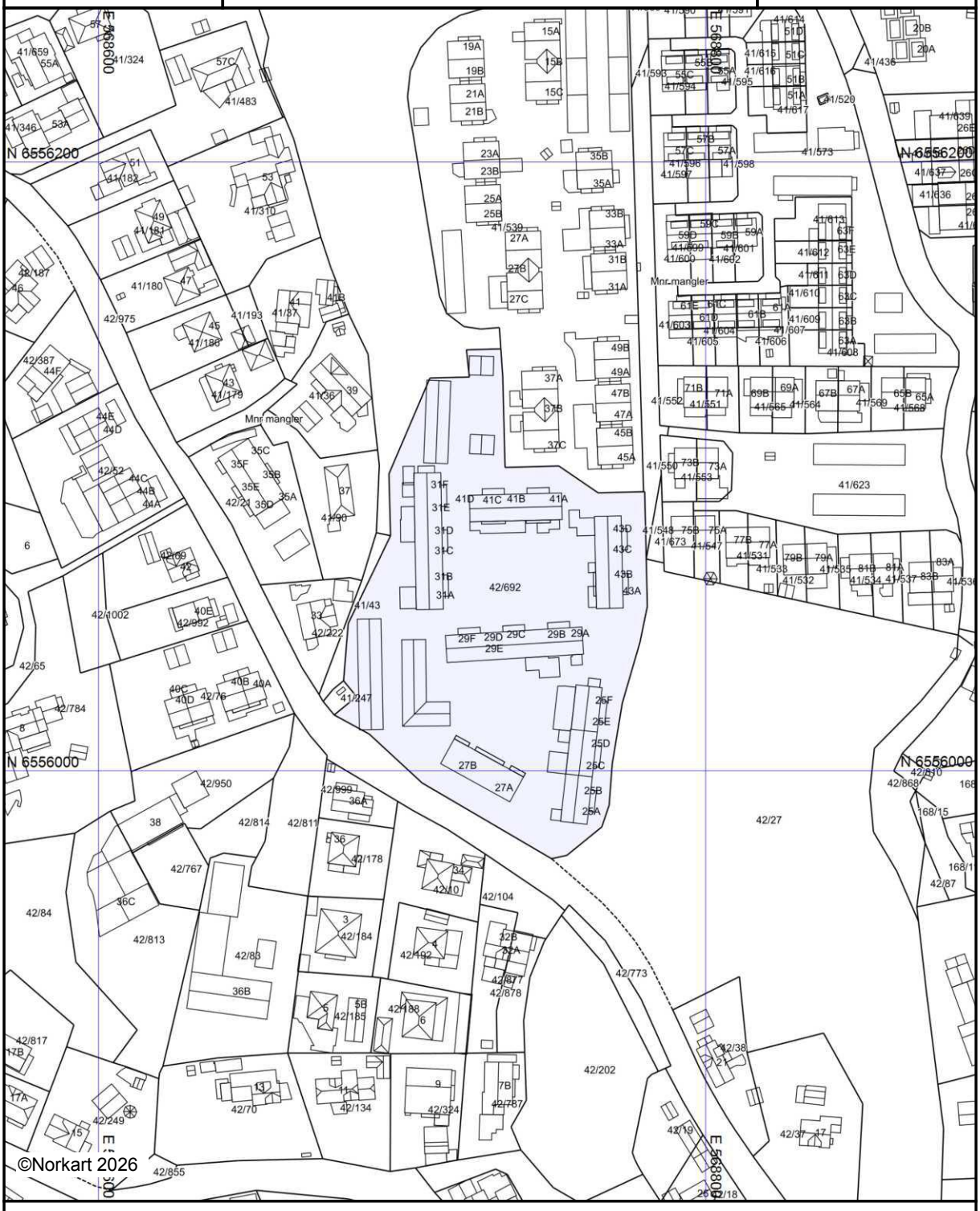
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/692
Adresse: Laskenveien 29E
Utskriftsdato: 12.09.2026
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.

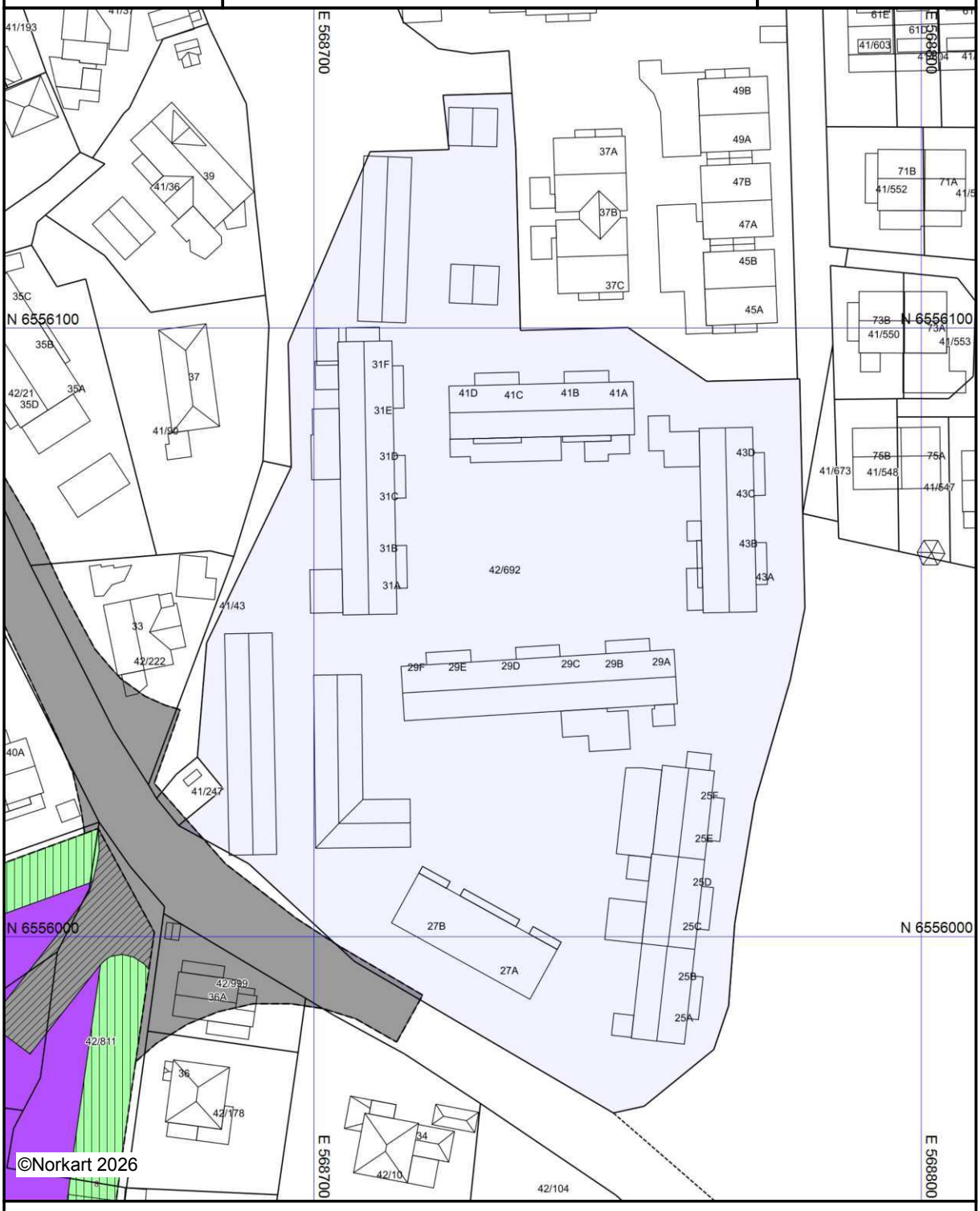
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/692
Adresse: Laskenveien 29E
Utskriftsdato: 12.09.2026
Målestokk: 1:1000

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.

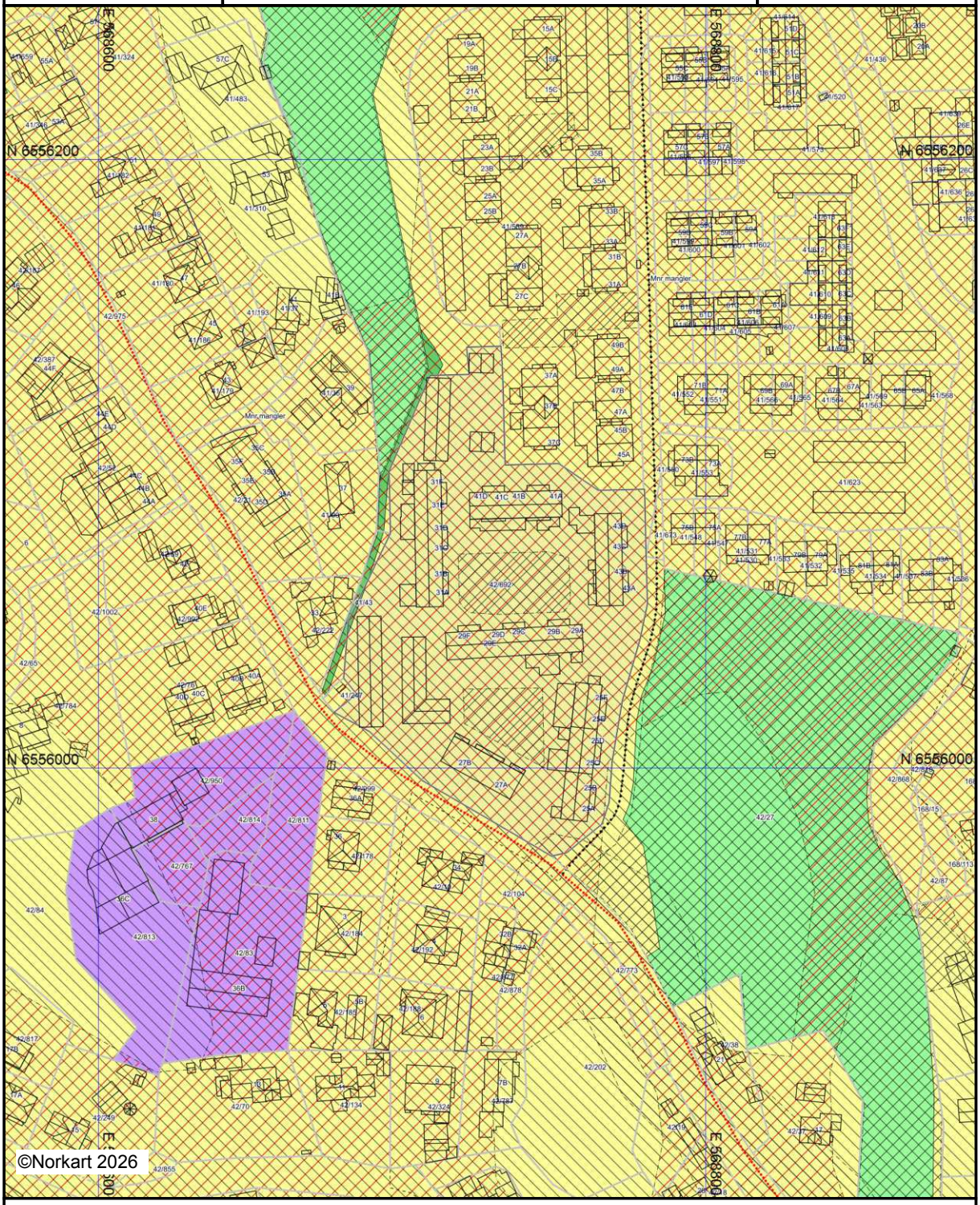
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/692
Adresse: Laskenveien 29E
Utskriftsdato: 12.09.2026
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.

Laskenveien 29E

Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km	
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km	
Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km	
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km	
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 0.8 km	
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	13 min 5.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Laskenveien Buveien Linje 161	2 min 0.1 km	
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	13 min	

BARNEHAGER

Modalen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km	
Kapteinløkka barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km	
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Meny Stadiontunet	6 min
Kiwi Moveien	8 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	24 min
Apotek 1 Sandefjord Helsepark	12 min
Sandefjord Vinmonopol	6 min

SPORT

Gamle stadion	7 min
STIF turnhallen	10 min
Sporty24 Sandefjord	9 min
EVO Sandefjord Vest	12 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Laskenveien 29E

Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 0.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	13 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Laskenveien Buveien Linje 161	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

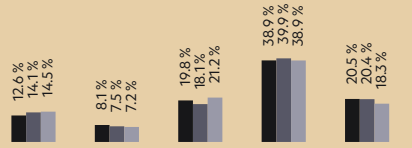
BARNEHAGER

Modalen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Kapteinløkka barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Stadiontunet	6 min
Kiwi Moveien	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Frydenlund/Mo	988	473
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

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
- Sykkel

SPORT

Gamle stadion	7 min
STIF turnhallen	10 min
Sporty24 Sandefjord	9 min
EVO Sandefjord Vest	12 min

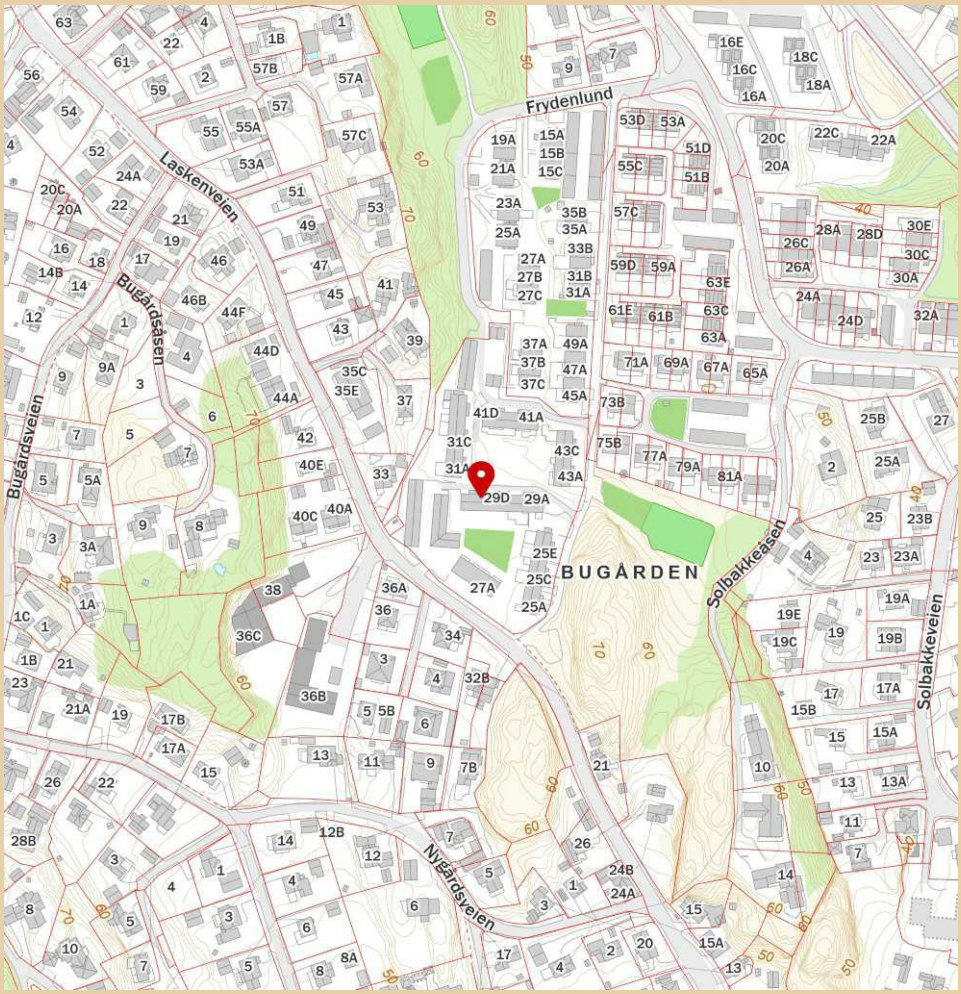
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Laskenveien 29E

Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 0.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	13 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Laskenveien Buveien Linje 161	2 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

BARNEHAGER

Modalen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Kapteinløkka barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Stadiontunet	6 min
Kiwi Moveien	8 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	24 min
Apotek 1 Sandefjord Helsepark	12 min
Sandefjord Vinmonopol	6 min

SPORT

Gamle stadion	7 min
STIF turnhallen	10 min
Sporty24 Sandefjord	9 min
EVO Sandefjord Vest	12 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Laskenveien 29 E, 3214 Sandefjord
Gnr. 42, Bnr. 692, andelsnr. 19 i MOVOLD BORETTSLAG, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33260050

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.
