PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SANDEVEIEN 24I

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandeveien 24I, 3184 Borre
Gnr. 12, Bnr. 45, andelsnr. 11 i Sandeveien Borettslag, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250095

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@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.

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sandeveien 24 I, 3184 BORRE
HORTEN kommune
gnr. 12, bnr. 45
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3189 **Referansenummer:** CU1232

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS **Vår ref:** 141250095

OBM Bygg og Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Uavhengig Takstingeniør

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med hybel i en større bygning med flere boenheter, oppført i 2005 i trekonstruksjon på støpt såle, med etasjeskillere i betong. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2005.
Platting i trekonstruksjon på ca 32m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendig tak er malte etasjeskillere i betong. På befaringsdagen var det svært mange gjenstander i veien og det er derfor ikke inspisert alle overflater. Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulv på grunn er av betong.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Stue/spisestue: Lokalt: 4mm hele rommet: 16mm
Kjøkken: Lokalt: 2mm hele rommet 7mm

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har også to brann- og lyddører, en til leilighet og en til hybel med brannklasse EI30 og lydklasse 30dB.
Dør til bad i leilighet.
Det er påvist svelling i vindusforinger på kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og påvist membran i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft.

Hybel: Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malte etasjeskillere i betong.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og påvist membran i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er synlige avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via vinduventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter.
Vannbåren varme i gulv i 1. etasje.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er funnet røykvarsler i både leilighet og hybel samt godkjent brannslukningsapparat i felles entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

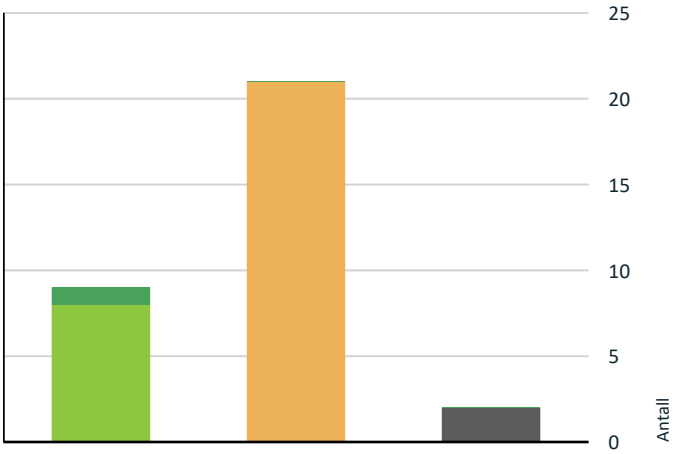
Boligbygg med flere boenheter

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Hybel: Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - Dør til bad** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Hybel: Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Hybel: Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Hybel: Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Hybel: Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Hybel: Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Avviket gjelder balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Eier opplyser at døren har blitt justert etter befaringsdagen, men det er ikke undersøkt av takstmannen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i trekonstruksjon på ca 32m2.
Eier opplyser om at uteplassen er blitt vasket og beiset etter befaringsdagen uten at takstmannen har undersøkt dette.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendig tak er malte etasjeskillere i betong. På befaringsdagen var det svært mange gjenstander i veien og det er derfor ikke inspisert alle overflater. Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulv på grunn er av betong.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Stue/spisestue: Lokalt: 4mm hele rommet: 16mm
Kjøkken: Lokalt: 2mm hele rommet 7mm

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

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

Tilstandsrapport

Avviket er målt i stue/spisestue

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

TG 2 Radon

Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent hvorvidt det er foretatt radonmåling eller om bygningen er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en radonmåling.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har også to brann- og lyddører, en til leilighet og en til hybel med brannklasse EI30 og lydklasse 30dB.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døra inn til soverommet tar i bunn ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





Brann- og lyddør



TG 2 Innvendige dører - Dør til bad

Dør til bad i leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling/skader i underkant av døren til badet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er estetisk, og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønsker. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for utbedringstiltak.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er påvist svelling i vindusforinger på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i vindusforinger på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påberegnes lokal utbedring.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at bad er fra byggeår. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall til sluk. Varmekabler er ikke funksjon testet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og påvist membran i sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling i baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Avviket er estetisk og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønsker. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekket var veldig svakt på befaringsdagen, og besto heller ikke "papirtesten" hvor man bruker ett papir fra dopapir rullen og ser om det blir hengende igjen.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av hvorfor avtrekket var så svakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner ligger vegg-i-vegg med kjøkkeninnredning i hybel og kjøkkeninnredning i leiligheten. Det var ingen logiske steder å foreta en hulltaking på befaringsdagen.

1. ETASJE > HYBEL: BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at bad er fra byggeår. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.



1. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malte etasjeskillere i betong.

1. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall til sluk. Varmekabler er ikke funksjon testet.

1. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og påvist membran i sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist betydelige skader og svelling i bunn av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





1. ETASJE > HYBEL: BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringsdagen tok det lang tid å få igang den elektriske viften, og når den startet hadde den en ubehagelig kvinete lyd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av viften, og det kan være behov for å skifte den ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > HYBEL: BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var noen logiske steder å ta hulltaking på befaringsdagen. Dusjhjørnet ligger mot yttervegger, og veggen hvor servanten er er tilstøtende vegg til felles entre, samt at det er et lite vannskap i veggen der.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og induksjonstopp. Innredningen har bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist manglende endetetting av rør-i-rør i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør-i-rør under kjøkkenbenken bør endetettes for å forhindre eventuelt lekkasjevann fra å renne ut der.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren virket ikke på maks effekt, og lyset virket heller ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser, og foreta utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > HYBEL: STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat. Innredningen har bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svelling i bunn av sokkel og noe på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > HYBEL: STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i himlingen på badet.



Røropplegg og stoppekran lokalisert i himlingen på bad i leilighet.
Stoppekran er testet og den virket på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via vinduventiler og åpningsvinduer.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. Plassert i hjørnet på kjøkkeninnredning.



TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren varme i gulv i 1. etasje. På grunn av alder på anlegget anbefales service på anlegget med rens av vannrør. Over halve levetid på styringer og ventiler er oppbrukt.
Styresystem, mottager og sendere er ikke kontrollert da dette er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll, ytterligere kostnader kan påløpe.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er funnet røykvarsler i både leilighet og hybel samt godkjent brannslukningsapparat i felles entre.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







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

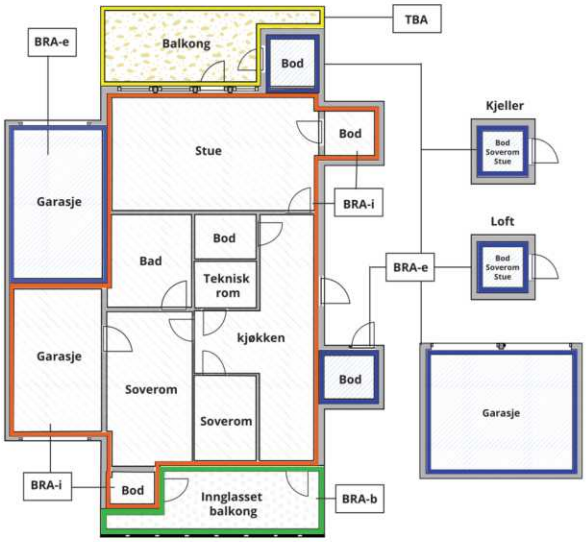
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	32
Ekstern bod		5		5	
SUM	**67**	**5**			**32**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Soverom, Kjøkken, Stue/spisestue, Kontor, Bad, Hybel: Stue/kjøkken, Hybel: Bad		
Ekstern bod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en ekstern bod og en carport.
Hybelen er på ca 15m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde på ca. 2,4m. Noe lavere på bad.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	67	5

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Sandeveien 24 I

Hjemmelshaver
Sandeveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDEVEIEN BORETTSLAG	987227222			Tinberg Mathias Lee

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger rolig og usjenert til i Sandeveien borettslag på Borre. Det er kort vei til nasjonalparken "Borrehaugene" med gode turmuligheter, vikinggraver. En kort sykkeltur på ca. 5 min. ned til idylliske Steinbrygga med småbåthavn, populær badestrand og kyststien langs fjorden til Horten og Åsgårdstrand.

Adkomstvei

Fra Horten: Følg Fv310 til Midgardsveien/Rv19. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Midgardsveien/Rv19. Fortsett på Sandeveien til målet i Borre.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CU1232

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250095

Selger 1 navn
Mathias Lee Tinberg

Gateadresse
Sandeveien 24I

Poststed	Postnr
BORRE	3184

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: svart sopp i bad på hybel, dette ble vasket bort og malt over.

Document reference: 141250095

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder i 2025

Arbeid utført av: Energitech

Filer

Faktura 13033.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert svart jordmaur i 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ble sist observert i 2023 ingen etter det

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: el-anlegg blir tatt hånd om av boretslagets regler

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har en hybeldel, og inngangspartiet (gangen) deles.

Document reference: 141250095

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hyblen ble bygd samtidig med bygget i 2005

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert skjeggkre i andre leiligheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert skjeggkre i andre leiligheter

Document reference: 141250095

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250095

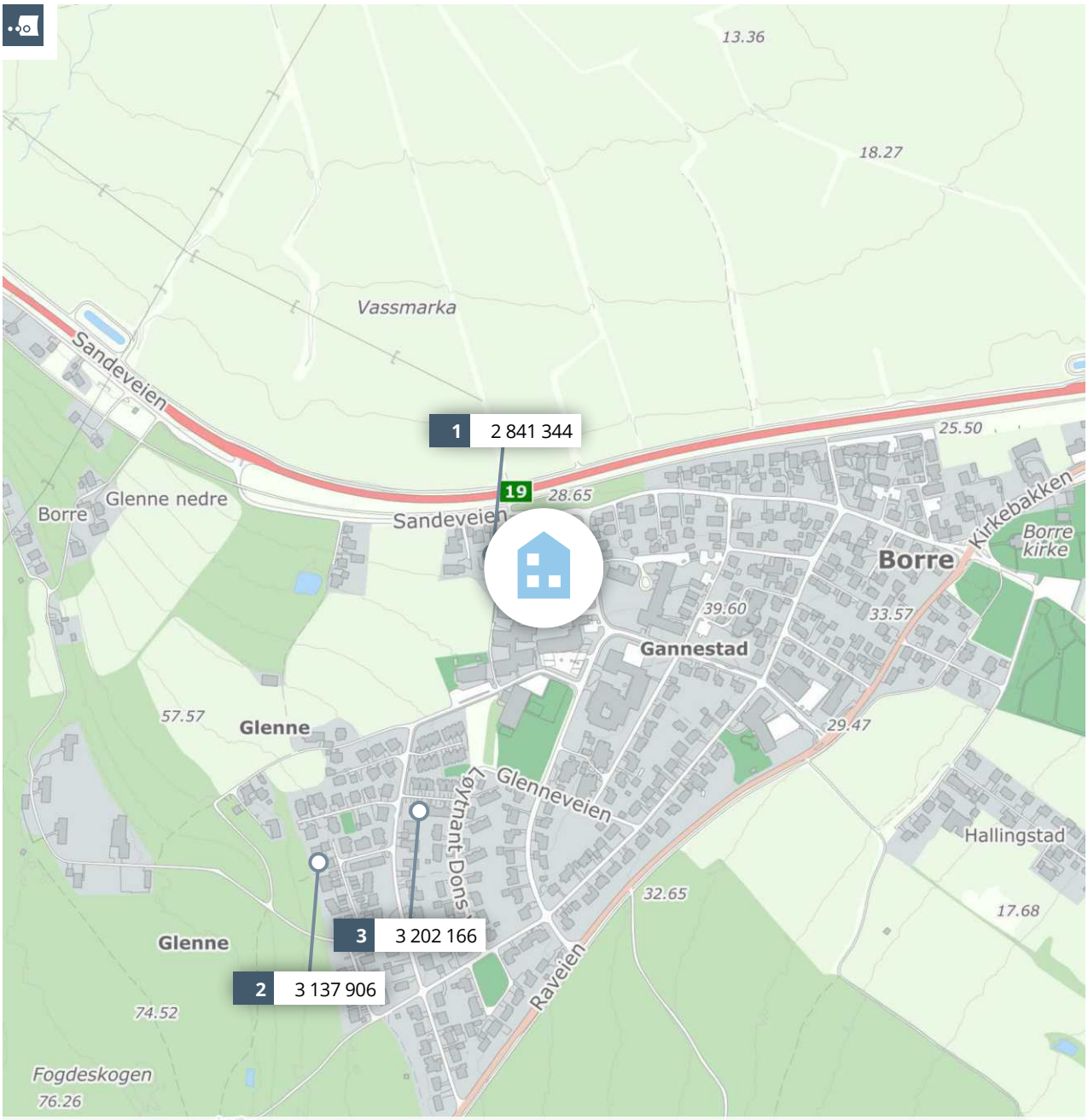
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Tinberg	208c5c61e231a4ab4c598 8b108f4bbc88f0d6927	21.05.2025 15:22:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250095

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



Meglers verdivurdering

SANDEVEIEN 24 I

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 23.05.2025

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: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandeveien 24 I, 3184 BORRE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 12 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN
GRUNNKRETS Kirkebakken

Verdivurdert til

2 750 000

372 930	3 122 930	46 597
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	7 542
Formue	20 174
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandeveien 26 L 54 m² 2005 1. etg 2 sov	01.09.2023	2 080 000	**2 090 000**	751 344	2 841 344	**52 617**
2 Inger Alver Gløersens vei 67 62 m² 2018 1. etg 2 sov	04.12.2023	1 700 000	**1 750 000**	1 387 906	3 137 906	**50 611**
3 Inger Alver Gløersens vei 48 A 87 m² 2010 2. etg 2 sov	29.04.2024	2 250 000	**2 200 000**	1 002 166	3 202 166	**36 807**

Velkommen til Sandeveien 24 I. Dette er en trivelig andelsleilighet med hybel beliggende i et veletablert borettslag på Borre. Her har man egen inngang, samt en romslig og privat terrasse. Parkeringen gjøres i tilhørende carport, og en romslig utebod sørger for oppbevaringsplass. Boligen varme og tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Det er kort vei til handelspark, skole/bhg og universitetet.

Hoveddel: Inngangsparti med overbygd uteplass, entré med garderobe i vegg. Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Romslig stue/kjøkken med medfølgende komfyr/koketopp, kjøl/frys & oppvaskmaskin. 2 fine soverom.

Hybel: trivelig hybel med stue/kjøkken i åpen løsning med enkel innredning. Eget flislagt baderom med dusj, klosett og servant i innredning.

Kort vei til busstopp med gode forbindelser til Horten sentrum og videre til Tønsberg. Opp til Universitetet i Sørøst Norge på Bakkenteigen tar det ca. 10 min med sykkel

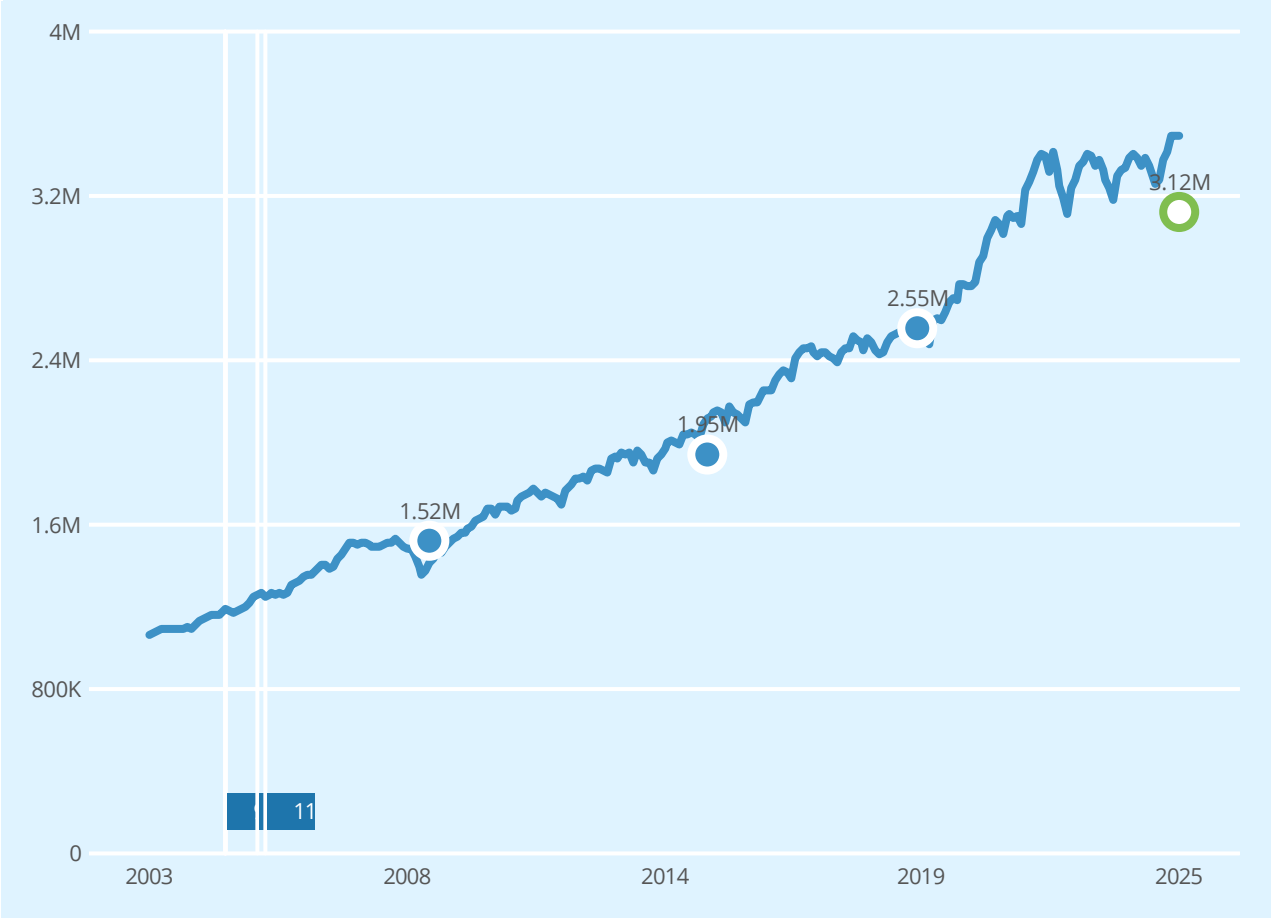
Velkommen til en hyggelig visning!

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 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Garasje, anneks
+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.09.2019	23.09.2019	18.11.2019	1 890 000	2 150 000	404 247	2 554 247	12
02.02.2015	02.02.2015	29.06.2015	-	1 500 000	445 267	1 945 267	
23.05.2008	23.02.2009	05.05.2009	1 090 000	1 050 000	470 000	1 520 000	

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Gikk veldig høyt sist

Leiligheter til salgs i HORTEN kommune nå

39
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 438 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

68
leiligheter solgt

3 514 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3 493 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.4% under prisantydning

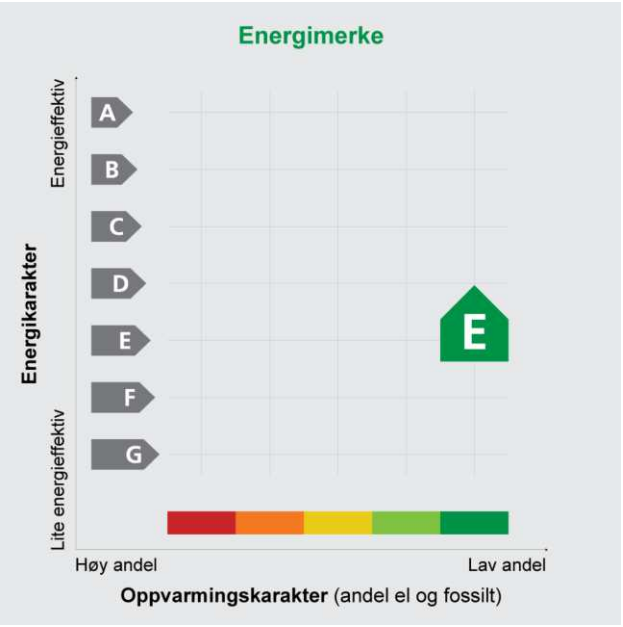
Analyse m²-priser

48 356 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd
48 323 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd

46 597 Sandeveien 24 I Totalpris 3 122 000

ENERGIATTEST

Adresse	Sandeveien 24i
Postnr	3184
Sted	Borre
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	45
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1048563
Dato	08.09.2019



Innmeldt av	Helena Fon Hals

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandeveien 24i
Postnr/Sted: 3184 Borre
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.09.2019 11:59:13
Energimerkenummer: A2019-1048563
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Helena Fon Hals

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	V³ r ref.:	592/111	Fŋdselsdato eier: 08.07.1992
Sandeveien 24 I	Type:	Borettslag tilknyttet	
3184 BORRE	Eiere:	Mathias Tinberg	
Organisasjonsnr: 987 227 222	Andelsnr:	11	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 542

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	221
	Felleskostnader drift	4 253
	Avdrag IN-l³ n	-623
	Avdrag IN-l³ n	1 245
	Renter IN-l³ n	3 260
	Vannb³ ren varme	719
	Renter fellesl³ n	97
	Renter IN-l³ n	-1 630

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	372 930	Gjeld siste ³ rsoppg.:	375 496
Klient ajourf. l³ n:	33 278 030,62	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 388 382

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12125651656, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 07.05.2025: 29 175 902

Andel av saldo: 351 653

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.09.2048)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 455 379

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 351 653

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

L³ nenummer: 16364810591, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 07.05.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 07.05.2025: 925 953

Andel av saldo: 21 278

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2031)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vegar Guddingsmo

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	V³r ref.:	592/111	Fødselsdato eier: 08.07.1992
Sandeveien 24 I	Type:	Borettslag tilknyttet	
3184 BORRE	Eiere:	Mathias Tinberg	
Organisasjonsnr: 987 227 222			

4: SØrskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	7 542
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	375 496	Andre inntekter:	653
Annen formue:	20 174	Utgifter:	21 087		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	417 900
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2005		
G³rds/bruksnr:	12/45		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11115

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561932

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.2005	Første innflytting:	15.12.2005
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms - ca 67,5 m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Annen info:
Strøm til varmtvannsbereder og varmekabler p³ badet kommer p³ egen strømregning.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Boligopplysninger:

Sandeveien Borettslag	V³ r ref.:	592/111	Fŋdselsdato eier:	08.07.1992
Sandeveien 24 I	Type:	Borettslag tilknyttet		
3184 BORRE	Eiere:	Mathias Tinberg		
Organisasjonsnr: 987 227 222				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER for SANDEVEIEN BORETTSLAG

Ved Styret i Sandeveien Borettslag, Borre 15.11.2023

1. Formål

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

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

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

2. Styret

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

3. Henvendelse til styret

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

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

Innholdsfortegnelse

1. Formål 1

2. Styret 1

3. Henvendelse til styret 1

4. Vedlikehold 4

5. Renovasjon 4

5.1 Renovasjon utføres av 4

5.2 All søppel skal kildesorteres! 4

6 Inngangspartiet 4

6.1 Sommer 4

6.2 Vinter 4

7. Verandaer/Balkonger 5

7.1 Ryddig 5

7.2 Markiser og annen fastmontert solskjerming 5

7.3 Hengende gjenstander i 2.etasje 5

7.4 Grilling 5

7.5 Det skal tas hensyn 5

8. Fellesarealene 5

8.1 Ikke tørke tøy på fellesarealer 5

8.2 Vask og reparasjoner 5

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet 5

8.4 Beboerne-, hybelboere eller deres besøkende 5

8.5 Mating av fugler 6

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

4. Vedlikehold

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

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

5. Renovasjon

5.1 Renovasjon utføres av

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

5.2 All søppel skal kildesorteres

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

6 Inngangspartiet

6.1 Sommer

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

6.2 Vinter

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

7. Verandaer/Balkonger

7.1 Ryddig

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

7.2 Markiser og annen fastmontert solskjerming

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

7.3 Hengende gjenstander i 2.etasje

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

7.4 Grilling

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

7.5 Det skal tas hensyn

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

8. Fellesarealene

8.1 Ikke tørke tøy på fellesarealer

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

8.2 Vask og reparasjoner

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

8.3 Beplanting og utplassering av gjenstander på fellesarealet

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

8.4 Beboerne-, hybelboere eller deres besøkende

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

8.5 Mating av fugler

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

8.6 Kjøring med motorkjøretøy

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

8.7 Kjøring og parkering på gangvei

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

8.8 Gjesteparkering og parkering utenfor carport

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

9. Privat sone

9.1 Privat sone for 1. etasje

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

9.2 Privat sone på forsiden

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

10. Ro og orden

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

11. Husdyr

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

12. VVS

13.1 I toalettet

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

13.2 Stoppekraner for vann

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

13. Redskap

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

14. Parkering

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

15. Carporter

15.1 Hvem kan bruke carport

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

15.2 Ryddig i Carport

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

16. Motorkjøretøy

16.1 Kjøring på gangveier

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

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

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

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

16.2 Grøntarealer

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

17. Lufting

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

18. Dugnad

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

19. Felles strøm

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

Klientnr. 115/592

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **SANDEVEIEN BORETTSLAG**
stiftet 14.04.2004.

Organisasjonsnummer 987 227 222.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.04.2004.

Sist endret på ordinær generalforsamling: 10.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. **Det skal søkes styret om dyrehold. Dyreholdet skal være begrenset til 1 dyr pr. bolig**. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold eller begrensning i antall dyr pr. bolig, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode

grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Veranda/utegulv, levegger, gjerder og beplantning som det er gitt tillatelse til av styret å bygge/plante, skal vedlikeholdes av andelseier.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. I tillegg velges til sammen to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

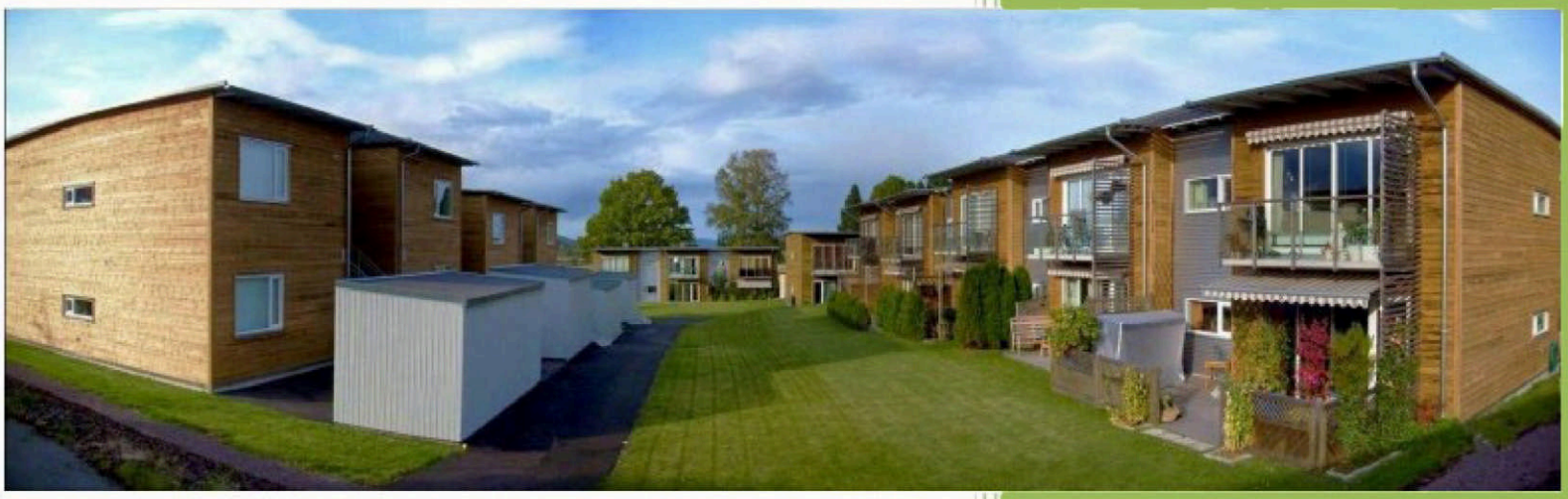
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

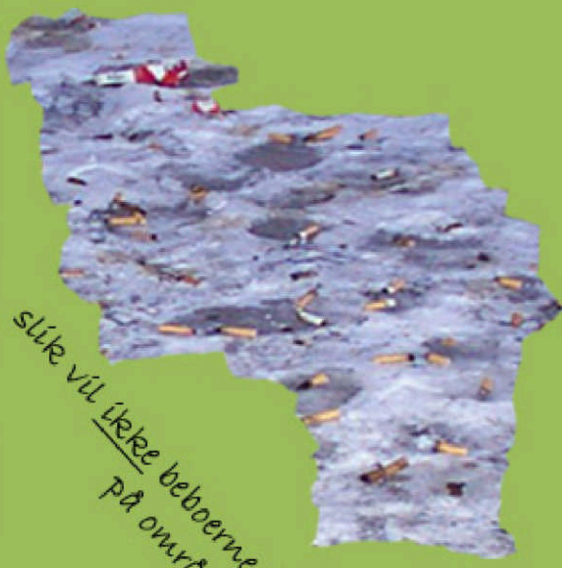




Sandeveien Borettslag







Navn og telefon nummer



Styrets sammensetting 2013 / 2014

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

USBL.

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

Forvaltningskonsulent - Hege Beathe Rasch – Tlf: 902 92 785

Velkommen som andelseier i Sandeveien Borettslag



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

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

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

Det oppfordres til å lese Husordensreglene nøye gjennom.

Sist redigert - 30.05.2013 av Knut Borchgrevink

Sandeveien borettslag

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

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

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

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

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

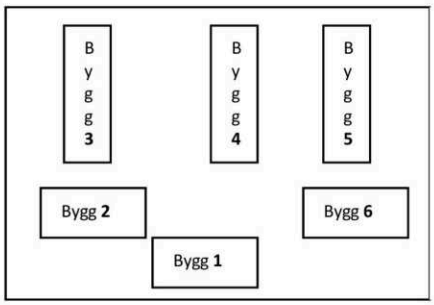
Borettslaget har i årene 2009 til 2012 lagt ned betydelige summer i opparbeidelse av borettslagets fellesområde.

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

Leilighetene er fordelt på 6 bygninger oppført i 2 etasjer:

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

Borettslagets eiendom er på 11 700 m^2



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

Det som skal følge med leiligheten er følgende:

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

Meld fra til styret dersom noe av dette mangler.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

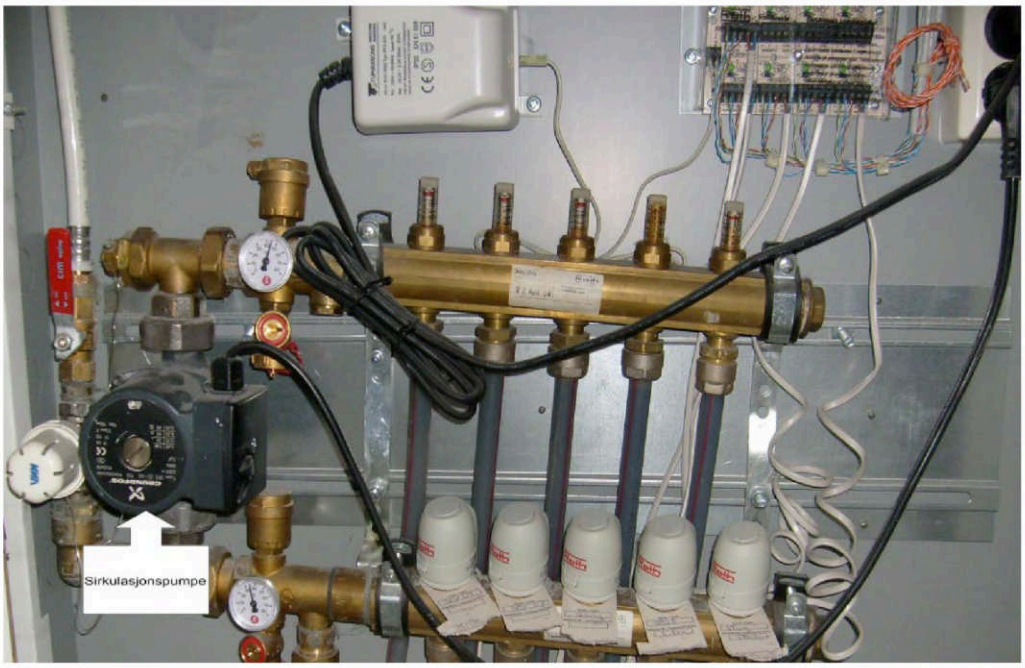
Nøkler til boligen
Er andelseiers eget ansvar. Styret er ikke i besittelse av systemnøkkel til leilighetene. Ved henvendelse til USBL Horten kan det bestilles ekstra nøkler til boligen. Dersom nøkkelen blir mistet og beboer ikke kan komme inn i sin leilighet må eventuelt låsesmed kontaktes.

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

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

Energiforbruk til varmekabel og varmtvannstank går på leilighetens egen strømmåler.

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



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

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

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

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

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

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

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

Leilighetens Stoppekran.



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

Stoppekrana på bildet står her i stengt posisjon.

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

Meld i fra til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I restavfallscontainerne skal det kun kastes restavfall.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opprinnelig type veggbelegg, malingstype og fargekoder.

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

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



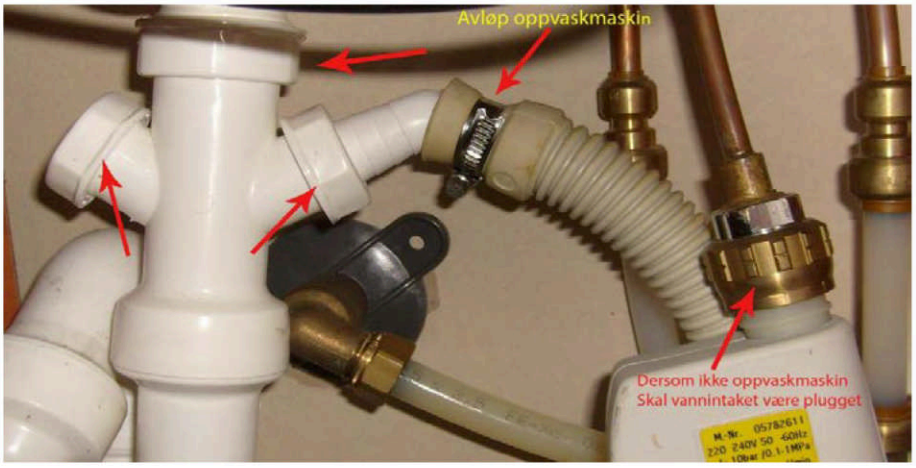
Sikkerhetstips: Dra ut støpselet til varmtvanns-berederen din, og sjekk om den har vært utsatt for varmgang.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Grilling – Nabohensyn

I den lyse årstid er det koselig å sitte ute og nyte en varm sommerkveld med god mat og drikke. Husk å ta hensyn til naboene både når det gjelder grilling (*røyk fra grillen*) og støy.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkonger og verandaer. Kullgriller og engangsgriller kan brukes dersom de blir plassert med god avstand i fra bygningene, men bør unngås.

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

Styret i SANDEVEIEN BL – 13. juli 2012

Oppdatert 13. mai 2013

Canal Digital

Gratulerer med digital-tv og bredbånd fra Canal Digital

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



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

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



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

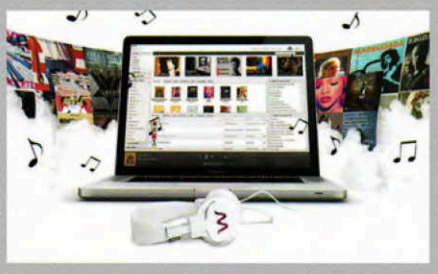
God fornøyelse!
Hilsen Canal Digital Kabel TV



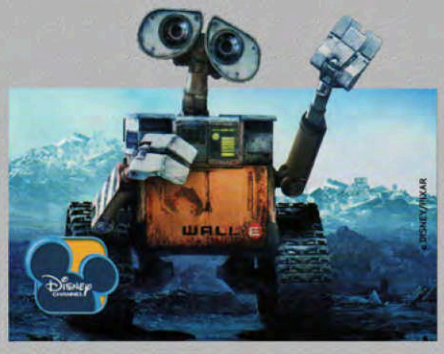
Kontaktinformasjon

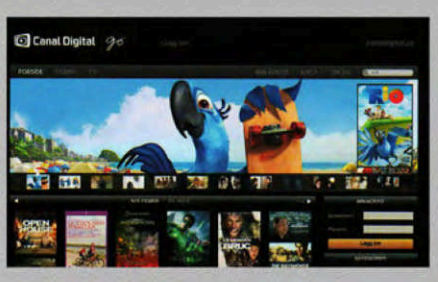
På www.canaldigital.no/kabel-tv vil du til enhver tid finne de siste produktnyhetene og annen oppdatert informasjon rundt vårt tv- og bredbåndstilbud. Her kan du også lese om dine rabattfordeler ved bestilling av raskere bredbåndshastighet, bredbåndstelefoni og flere dekodere. Ved å registrere deg på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

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









Canal Digital

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

Digital-tv og HDTV

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

WiMP

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

Filmleietjenesten GO gir deg tilgang til filmleie på tv og web

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

Full valgfrihet

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

Bredbåndstjenester

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

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

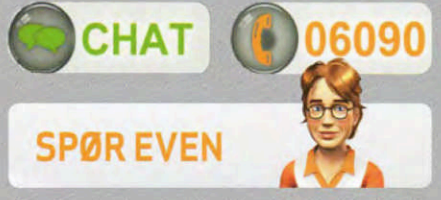
Kundeservice – vi tar dine spørsmål på alvor

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

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



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



HUSORDENSREGLER
for
SANDEVEIEN BORETTSLAG

(sist redigert 11.6.2012)

---

1. Formål

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

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

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

2. Styret

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

Styret skal bestå av (ref. lagets vedtekter)

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

3. Henvendelse til styret

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

4. Vedlikehold

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

5. Renovasjon

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

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

6. Inngangspartiet

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

7. Verandaer/Balkonger

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

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

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

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

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

8. Fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

9. Privat sone

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

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

10. Ro og orden

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

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

11. Husdyr (Skal søkes om)

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

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

12. Lufting

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

13. VVS

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

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

14. Dugnad

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

15. Redskap

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

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

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

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

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

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

Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

18. Carporter

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

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

Borre, 11. juni 2012

Knut Borchgrevink
Styreleder

Monica Christensen
Nestleder

Anders Pettersen-Dahl
Styremedlem

Siw Hansen
Varamedlem

Kåre Haugen
Varamedlem

Sorteringsguide

Bioavfall

Bioavfall er alt som kan bli til jord:

- matavfall (frukt, grønnsaker, kjøtt, fisk, ost, yoghurt, bakervarer, matolje, sauser, supper, desserter, eggeskall)
- kaffefiltre og -grut
- teposer
- tørkepapir/servietter
- blomster, løv og mindre
- mengder hageavfall
- hår

Ikke kast:

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

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

Trenger du fler bioposer?

Styret bestiller ved behov

Glass-og metallemballasje

Glass og metall som det har vært mat, drikke eller andre husholdningsvarer i:

- glass (syltetøy, sauser, barnemat)
- flasker (saft, vin)
- hermetikkbokser
- aluminiumsfolie
- folieformer, fra f.eks. fiskegrateng
- lokk og korker
- tomme telys
- tuber (majones, kaviar)
- spraybokser (matfett, krem, hårspray)

Ikke kast:

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

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

Plastemballasje

Plastemballasje er all plast som det har vært mat, drikke eller andre husholdningsvarer i:

- plastfolie, strekkfolie
- plastposer (bæreposer, småposer)
- plastflasker (sjampo, saft)
- plastkanner
- plastbegre (yoghurt, rømme)
- plastpotter og plantebrett
- aluminiumsfarget plast (potetgullposer, kaffeposer, påleggsinnpakning o.l.)
- isopor

Ikke kast:

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

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

Trenger du flere sekker?

Styret bestiller ved behov

Papp og papir

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

Ikke kast:

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

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

Farlig avfall

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

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

Restavfall

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

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

Ikke kast:

- gjenvinnbart avfall
- farlig avfall
- EE-avfall

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

Ekstrasekker:

Styret bestiller sekker ved behov

Miljøstasjoner i Horten

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

- Kiwi, Grønligata

EE-avfall

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

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

Hage- og grovavfall

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

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

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

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

Hageavfall kan også leveres gratis på gjenvinnings-stasjonen hele året.

Gjenvinningsstasjoner:

Rygg gjenvinningsstasjon
Taranrødveien 93, 3171 Sem

Lofterød gjenvinningsstasjon
Mølleveien 4-6, 3140 Borgheim

Nordre Foss gjenvinningsstasjon
Hvittingfossveien 182, 3080 Holmestrand

Grinda gjenvinningsstasjon
Grinda, 3271 Larvik

Skoppum gjenvinningsstasjon
Adalsveien 22, 3185 Skoppum

Åpningstider på gjenvinningsstasjonene:

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

Verdt å vite

Ny Plan og Bygningslov 2010 – noen hovedpunkter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved felles rør og våtromsrehabilitering blir søknadsplikt og kvalitetsoppfølging ivaretatt.

*

Innvendig vedlikehold

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

Verdt å vite

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

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

At brannslukkingsapparatene gjennomgår service eller skiftes hvert tiende år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

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

Bekjempelse av skadedyr og treskadeinsekter er inkludert i Totalforsikringen



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

FØLGENDE ER INKLUDERT I FORSIKRINGEN:

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

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

HOVEDINNHOLDET I PRODUKTET ER:

Anticimex besørger

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

Erstatningen er pr. skadetilefelle:

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

Følgende er ikke dekket

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

Boligselskapets plikter

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

Rutiner

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

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

Norske Boligbyggelag

Anticimex®

if...

7608_0 Inhouse NO

ABC om vanlige skadedyr

Skadedyr som angriper mat og tekstiler



KAKERLAKKER. Altetere. Kan spres til huset med varer. 10-35 mm.



SØLVKRE. Trives på mørke og fuktige steder. 10 mm.



KLESMØLL. Larvene angriper ull og pels. 12-14 mm mellom vingespissene.



STØV- OG BOKLUS. Lever av mugg i fuktig miljø. 1-2 mm.



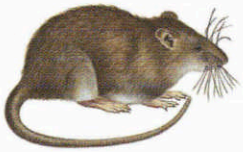
MEL- OG TØRRFRUKTSMØLL. Lever av mel, nøtter, torket frukt. 14-25 mm mellom vingespissene. Larven blir 10-15 mm.



PELSBILLER. Larven skader ull, pels og skinn. 4-5 mm. Larvene blir opptil 10 mm.



FLESKEKLANNER. Lever oftest av tørket kjøtt, tørrfisk og dyreför. 6-12 mm.



ROTTER. Altetere. Smittespredere. Blir 21-27 cm uten halen.



MUS. Altetere. Smittespredere. Blir 7-13 cm uten halen.



SVART JORDMAUR. Invaderer boliger på jakt etter mat. 2-4 mm.



MELMIDD. Myldrer i fuktig miljø. 0,5 mm.



TYV- OG MESSINGBILLE. Altetere. Finnes ofte i stubbloft og vegger. 3-4 mm.



SAGTANNET MELBILLE. Angriper mel- og grynprodukter. 2-3 mm.



BRØD- OG TOBAKKSBILLE. Larven lever helst i kjeks, skorper eller krydder. 2-4 mm.



MELBILLER. Angriper melprodukter. 4-6 mm. Larvene blir opptil 10 mm.

Skadedyr som kan plage mennesker



LOPPE. Dyrelopper kan også angripe mennesker. 2-4 mm.



VEGGEDYR. Suger blod om natten. 5-6 mm.



HØNSEMIDD. Gir irriterende stikk och kløe. 0,5-1 mm.



VEPS/BIER. Store bol kan være vanskelig å fjerne.

Skadedyr som angriper trevirke



HUSBUKK. Larven spiser opp treverket og gjør stor skade i hus. 7-20 mm.



PRAKTBILLE. Angrepet ligner husbukkens, men er sjeldnere. 12-20 mm.



PARKETT- OG SPLINTVEDBILLE. Angriper løvtrevirke. 2-5 mm.



STRIPET BOREBILLE. Larven gir markstukne hus og møbler. 2-4 mm.



STOKKMAUR. Bygger maurtuer i treverk i hus. 6-18 mm.

Andre skadedyr

Dersom disse dyrene forekommer i store mengder kan de bli ubehagelige.



MUGGBILLE. 1-3 mm.



BRUNMIDD. 1 mm.



SKRUKKETROLL. Opp till 18 mm.



SAKSEDYR. 10-14 mm.



HUSSIRISS. 14-20 mm.



TUSENBEIN. Opp till 50 mm.

På www.anticimex.no finnes mer informasjon om skadedyr og hvordan du på egenhånd kan forebygge forekomsten av disse.

Anticimex®
FOREBYGGE OG BEVARE

Utgåva 3

Norges Byggforskningsinstitutt's Byggdetaljblad 541.505:

Største sammenlimte flater uten bevegelsesfuger

Et parkettgolv, også lamellparkett, vil svelle og krympe etter som hvordan inneklimaet varierer i løpet av året.
Parkett av lamellbord kan vanligvis legges uten oppdeling i enkle **rektangulære rom inntil 250 m² golvflate. Ved mer kompliserte flater, for eksempel hvis parketten legges sammenhengende forbi døråpninger eller andre innsnevringer, anbefales det å legge parketten i flere uavhengige felter med bevegelsesfuger imellom.**
Fugene kan skjules av dørterskler eller spesielle overgangslister i samme tresort som parketten.
Lamellruter anbefales ikke lagt i større sammenhengende flater enn 75 m²

Pkt 15: Golvvarme

Hvis man ønsker elektrisk golvvarme, bør man først undersøke om parkettleverandøren anbefaler dette for den aktuelle parkettypen.
Det kan brukes golvvarme under lamellparkett som legges flytende eller limt til underlaget, forutsatt at golvvarmen er utformet slik at den gir en jevnest mulig varme over hele golvet. Det ferdige golvet må ikke kunne få høyere overflatetemperatur enn 27 °C. Lavtemperert, vannbåret golvvarme gir best sikkerhet mot for høy temperatur. Ved elektrisk golvvarme må det være montert en temperaturføler under parketten, som kobler ut varmen ved 27 °C. Selvbegrensende varmefolier er et egnet system for elektrisk varme i parkettgolv.
Golvvarmen bør stå på for uttørking av undergolvet to til fire uker før legging, men stenges av ett til to døgn før legging. Etter at parketten er ferdig lagt, settes varmen på og økes langsomt (i løpet av tre til fire døgn) til normal temperatur. Ved elektrisk golvvarme frarådes større effekt enn 40 W/m².

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

Kledningen

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

Produktinformasjon:

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

Bruksområder og montering:

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

Bruks- /vedlikeholdsanvisning:

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

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



INNKALLING 2024

Sandeveien Borettslag

Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Thon Hotel Horten

usbl

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 Sandeveien Borettslag

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Felles skifte av Varmtvannsberedere
- 5.2 Felles skifte av Kjøkkenvifte
- 5.3 Sak ang generalforsamling i fjor, 2023

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Evt. valg av styremedlem
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det foreslås følgende:
50 000,- til leder
20 000,- til medlemmer
10 000,- til vara

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

5. Andre saker

5.1 Felles skifte av Varmtvannsberedere

Varmtvannsberedere som er i leilihetene i dag begynner å bli gammle og det er på tide å bytte disse. Det har vært vannlekkasje i noen leiligheter pga av dette.
Det har kommet sak ifra Gunnar Gjelsten der han foreslår felles skifte av disse.

Det er 2 mulige løsninger på dette.
- Borettslag tar opp lån for å bytte ut alle varmtvannsberedere i de leilighetene som ikke har byttet enda. Hvis borettslag skal ta opp lån så må husleie økes for å dekke kostnadene for det. da må husleie økes for alle andelseiere, også de som har allerede har byttet selv

- Borettslaget henter inn rabbatert pris på bytte for hver enkelt leilighet, og hver enkelt anddelseier bytter denne selv og betaler selv

Forslag til vedtak: Forslagstiller sitt forslag til vedtak er at borettlag tar kostanden for dette og bytter i alle leiligheter som ikke har byttet ifra før av

Styrets innstilling: Ifølge Vetektene punkt 5-1 så er det den enkelte andelseier som skal vedlikeholde, og ev erstatte disse selv, på egen regning.

Styrets instilling er at av vi henter inn rabbatert pris og hver enkelt andelsier betaler selv for bytte av varmtvannbereder.

Det er flere potensielt store utgifter for borettslaget i nær framtid, så det å ta opp lån for dette er ikke økonomisk fornuftig.

5.2 Felles skifte av Kjøkkenvifte

Kjøkkenvifte som er i leilihetene i dag begynner å bli gammle og det er på tide å bytte disse.
Det har kommet sak ifra Gunnar Gjelsten der han foreslår felles skifte av disse.

Det er 2 mulige løsninger på dette.
- Borettslag tar opp lån for å bytte ut alle kjøkkenvifter i de leilighetene som ikke har byttet enda. Hvis borettslag skal ta opp lån så må husleie økes for å dekke kostnadene for det. da må husleie økes for alle andelseiere, også de som har allerede har byttet selv

- Borettslaget henter inn rabbatert pris på bytte for hver enkelt leilighet, og hver enkelt anddelseier bytter denne selv, og betaler selv

Forslag til vedtak: Forslagstiller sitt forslag til vedtak er at borettlag tar kostanden for dette og bytter i alle leiligheter som ikke har byttet ifra før av

Styrets innstilling: Ifølge Vetektene punkt 5-1 så er det den enkelte andelseier som skal vedlikeholde, og ev erstatte disse selv, på egen regning.

Styrets instilling er at av vi henter inn rabbatert pris og hver enkelt andelsier betaler selv for bytte av kjøkkenvifte.

Det er flere potensielt store utgifter for borettslaget i nær framtid, så det å ta opp lån for dette er ikke økonomisk fornuftig.

5.3 Sak ang generalforsamling i fjor, 2023

Sak meldt inn av Lill Amundsen Gullstrand. Se også vedlegg til denne saken.

Til generalforsamlingen i Sandeveien BL

I forbindelse med innkalling til generalforsamling i fjor 2023 ble det sendt ut en epost til andelseiere fra styreleder via usbl portalen.

I eposten fremfører Rolf Thorkildsen en rekke påstander for å fraskrive seg ansvaret for kostnadsoverskridelser i forbindelse med bodene. Eposten inneholder en rekke usannheter og direkte løgn – alt for å unndra seg ansvar han har som styreleder. Flere enn undertegnede opplevde svært grov munnbruk og krenkende språk fra styreleder.

Blant de mer alvorlige forhold, er styreleders påstand om at avtalen om renovering av bodene skal være tuftet på korrupsjon mellom undertegnede og firmaet Castel som utførende firma.
Som flere styremedlemmer vet, fratrådde jeg når saken ble behandlet av styret. Styreleder Rolf Thorkildsen oppfordres herved til å dokumentere at undertegnede har mottatt noen form for godtgjørelse fra firmaet.

I motsatt fall vil USBL sentralt bli informert om at Sandeveien BL har en styreleder som strør om seg med løgn og krenkelser. Det vil da bli anmodet om at USBL sentralt bruker tilgjengelig lovverk til å hindre Rolf Thorkildsen i videre styrearbeid i borettslag tilknyttet USBL.

Påstand om korrupsjon er såpass alvorlig at saken kan bli tatt videre som sivilsak hvis Rolf Thorkildsen ikke fremlegger dokumentasjon.

Det finnes en rekke eksempler utenom overnevnte på at Rolf Thorkildsen både misbruker sin stilling som styreleder og har en fremferd som ikke er forenelig med å være i noen form for lederposisjon. Når det gjelder økonomi, viser det seg at Rolf Thorkildsen mangler fundamental forståelse av enkel bokføring og derav feilslutninger som han igjen bruker i svertekampanje mot andelseiere.

I eget skriv har Svein Larsen redegjort for hva han har opplevd, noe som underbygger påstanden om at Rolf Thorkildsen er totalt uegnet til vervet. Svein Larsen ønsker hans versjon lagt fram for generalforsamlingen og er derfor tatt med som ett vedlegg.

Generalforsamlingen i Sandeveien BL oppfordres derfor til å velge en styreleder som kan ivareta borettslaget og medlemmenes interesser på en normal og fornuftig måte.

Forslag til vedtak: Siden denne saken ble sendt inn til generalforsamlingsmøtet, har styreleder trukket seg fra sitt verv. Men saken skal fremdeles behandles og protokollføres i møtet.

Rolf Thorkildsen, tidligere styreleder i Sandeveien BL skal aldri få muligheten til å stille til valg til noe styreverv i Sandeveien BL fra dags dato.

6. Valg

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

x - Styreleder - _____ (Rolf Thorkildsen trakk seg mars 2024)
o - Styremedlem - Siw Berit Hansen
o - Styremedlem - Vegar Guddingsmo
x - Varamedlem - _____ (Linda Helene Syvertsen trakk seg i perioden)
x - Varamedlem - Laila Stølan

Sandeveien borettslags valgkomite har følgende innstilling til valg:
Styreleder: Vegar Guddingsmo
Styremedlem: Heidi Norveel
Varamedlem: Linda Syvertsen
Varamedlem: Jørgen Flåtestad

6.1 Valg av styreleder

Innstilling fra valgkomiteen: Vegar Guddingsmo

6.2 Evt. valg av styremedlem

Innstilling fra valgkomiteen: Heidi Norveel

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Innstilling fra valgkomiteen: Linda Syvertsen og Jørgen Flåtestad

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	851 532	2 138 168
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	662 446	-290 521
Tilbakefŋring av avskrivning	35 133	35 133
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-845 232	-1 049 319
Endringer i andre langsiktige poster	35 232	18 071
B. ¡ rets endring disponible midler	-112 420	-1 286 636
C. Disponible midler	739 112	851 532
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 133 923	1 206 142
Kortsiktig gjeld	-394 811	-354 610
C. Disponible midler	739 112	851 532

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sandeveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 259 366	3 633 352	4 206 052	4 658 152
Sum leieinntekt		4 259 366	3 633 352	4 206 052	4 658 152
Annen inntekt					
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	10	64 768	81 929	0	0
Diverse inntekt	2	0	2 491	0	0
Sum annen inntekt		64 768	84 420	0	0
Sum inntekt		4 324 134	3 717 772	4 206 052	4 658 152
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	52 331	191 243	143 302	129 202
Styrehonorar	3	0	110 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	35 133	35 133	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		254 678	324 770	291 000	280 000
Kostnad eiendom/lokale	5	279 376	137 706	199 500	248 000
Kommunale avgifter/renovasjon		777 097	493 133	509 140	664 620
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	18 150	19 150	21 000	19 100
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	20 241	36 770	32 500	7 500
Reparasjon og vedlikehold	8	326 556	1 259 203	265 000	272 000
Revisjonshonorar		6 106	5 714	6 100	6 500
Forretningsførerhonorar		126 137	122 582	121 700	132 950
Andre honorar		27 462	31 134	31 900	14 700
Kontorkostnad		3 010	14 962	5 000	3 500
TV/bredb³ nd		159 862	300 191	305 800	240 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	818	0	0
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 200	13 800
Forsikring		152 228	142 260	152 030	159 105
Andre kostnader		10 698	5 113	8 000	9 307
Sum kostnad		2 262 866	3 243 683	2 216 172	2 310 284
Driftsresultat		2 061 268	474 089	1 989 880	2 347 868
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 501	17 189	0	0
Rentekostnad		1 431 322	781 799	1 087 090	1 631 121
Netto finansposter		1 398 821	764 611	1 087 090	1 631 121
Årsresultat		662 446	-290 521	902 790	716 747
Overført til/fra annen egenkapital		662 446	-290 521	0	0
SUM OVERFØRINGER		662 446	-290 521	0	0

Balanse 2023 Sandeveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	9 200 000	9 200 000
Bygninger	4	46 754 775	46 754 775
P³ kostninger	4	53 000	53 000
Andre driftsmidler	4	222 512	257 646
Sum anleggsmidler		56 230 287	56 265 421
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 033	7 281
Forskuddsbetalte kostnader		435 386	151 037
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		685 505	1 047 824
Sum omløpsmidler		1 133 923	1 206 142
SUM EIENDELER		57 364 211	57 471 563

Balanse 2023 Sandeveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 122 764	9 460 318
Sum opptjent egenkapital		10 122 764	9 460 318
Sum egenkapital	9	10 127 364	9 464 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	31 086 730	31 931 962
Borettsinnskudd		12 601 213	12 601 213
IN nedbetalt fellesgjeld	10	3 154 092	3 118 860
Sum langsiktig gjeld		46 842 035	47 652 035
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 939	7 281
Leverandørgjeld		321 846	284 290
Skyldig off. myndigheter		6 285	17 955
Påløpne renter		13 516	6 456
Annen kortsiktig gjeld		45 225	38 628
Sum kortsiktig gjeld		394 811	354 610
Sum gjeld		47 236 846	48 006 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 364 211	57 471 563
Pantstillelser	11	46 842 035	47 652 035

Sted:_____ Dato:_____

Rolf Thorkildsen Styreleder	Vegar Guddingsmo Styremedlem	Siw Berit Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 987 992	1 870 416
3614 Leietillegg fjernvarme	259 584	179 580
3618 Leietillegg strŋm	7 607	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 379 430	749 787
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	624 753	833 569
Sum	4 259 366	3 633 352

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	2 491
Sum	0	2 491

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelŋnn fra lŋnnssystemet	40 950	137 400
5150 P³ lŋpne feriepenger	4 914	16 617
5400 Arbeidsgiveravgift	5 774	34 883
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lŋnnssystemet	693	2 343
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	0	110 000
Sum	52 331	301 243

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,25.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Uteomr³de	El-bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
¡rets tilgang :	0	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 200 000	46 940 614	53 000	351 335
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	128 823
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	185 839	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	9 200 000	46 754 775	53 000	222 512
¡rets avskrivninger :	0	0	0	35 133
Anskaffelses³r :	2005	2005	2015	2020
Antatt levetid i ³r :				10

Borettslaget best³r av 46 andeler.
Eiendommen er oppfnrt p³ g.nr 12, b.nr 45 i Horten kommune. Eiertomt p³ 11 115 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561932.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	86 780	81 235
6362 Skadedyrutryddelse	46 266	0
6391 Snnm³king/strnging/feiing	118 088	46 332
6392 Containerleie/tnmming	17 665	4 362
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 577	5 777
Sum	279 376	137 706

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	14 550	14 550
6450 Leie parkering	3 600	4 600
Sum	18 150	19 150

Note 7 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktny og redskaper	413	2 614
6525 IT utstyr	1 495	0
6540 Inventar	0	6 648
6550 LyspNrer, lysrnr, sikringer o.l.	300	4 326
6551 Nnkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	17 466	18 099
6552 Driftsmateriell	568	3 783
6570 Arbeidstny	0	1 300
Sum	20 241	36 770

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	197 621	1 098 666
6602 Vedlikehold VVS	13 342	29 386
6603 Vedlikehold elektro	26 601	81 153
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteomr³ der	0	5 912
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 183	15 645
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	1 732	12 021
6642 Snekkerarbeid	0	4 695
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	66 078	11 725
Sum	326 556	1 259 203

Styret mener at det gjennomfrjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	0	4 600
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	9 460 318	662 446	10 122 764
Sum opptjent egenkapital	9 460 318	662 446	10 122 764
Sum egenkapital	9 464 918	662 446	10 127 364

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Form³l:	Takfornying	Oppfnring
L³nenummer:	16364810591	12125651656
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2021	2013
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.09.2048
Opprinnelig l³nebelnp:	1 300 000	41 894 897
L³nesaldo 01.01:	1 181 262	30 750 701
Avdrag i perioden:	111 963	733 270
L³nesaldo 31.12:	1 069 299	30 017 431
Saldo 5 ³r frem i tid:	456 941	26 743 090
Andelssaldo 01.01:	0	3 118 860
Innbetalt IN i perioden:	0	100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	64 768
Andelssaldo 31.12:	0	3 154 092
Sum pantegjeld for l³n:	1 069 299	33 171 523

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12125651656	37	721 120	26 681 440
	1	643 580	643 580
	7	360 560	2 523 920
	1	168 489	168 489
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16364810591	22	24 572	540 584
	24	22 030	528 720

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelnsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fnr IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	34 240 822
Innskuddskapital	12 601 213
Boligselskapets pantesikrede gjeld	46 842 035
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	56 007 775

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 12 568 000,-.

Resultat og balanse med noter for Sandeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandeveien Borettslag

Styreleder	Rolf Thorkildsen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Siw Berit Hansen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Vegar Guddingsmo (sign.)	29.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Sandeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandeveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Penneo document key: 14LQG-MOW07-1L5IE-0W000-6551F-DKDB4

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 14LQG-MOW07-1L5IE-0W0O0-6551F-DKDB4

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-04 14:43:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 14LQG-MOW07-1L5IE-0W0O0-6551F-DKDB4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sandeveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, _____ (Rolf Thorkildsen trakk seg mars 2024)
Styremedlem, Vegar Guddingsmo
Styremedlem, Siw Berit Hansen
Varamedlem, Laila Stølan
Varamedlem, _____ (Linda Helene Syvertsen trakk seg i perioden)

Styret i Sandeveien Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sandeveien 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. Sandeveien Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987227222
Sandeveien Borettslag består av 46 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sandeveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561932. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Brannvern runde sjekk av Brann slukker utstyr og bytte av batterier i detektorer.
- Visuell kontroll av lekeplass
- Fått på plass rutiner for registrering avvik, der vi har registrert 6 stk. avvik på 3 siste måner

Styrets arbeid

- Vi har jobbet med å få kontroll på og lukke gamle saker, det lå mange saker som ikke var lukket når styret overtok for tidligere styre. Dette har tatt en del tid å ta igjen, og de viktigste sakene ble prioritert først.
- Vi jobber mot å bli enda mer papirløst, det at vi jobber digitalt hjelper oss veldig når det gjelder å søke opp info om gamle saker, dokumenter o.l.
    - Vi har jobbet med å finne gode rutiner på hvordan vi skal bruke dette verktøyet.
    - Vi har prøvd forskjellige løsninger for å få delt informasjon ut til andelshavere. Mail, brev i postkasse, oppslag i bonabo og sms.
    - utbedring av husbok, kontrakter, husordensregler o.l. for at det skal bli lettere for andelshavere og finne informasjon selv.
- Prosjekter som vi har fullført
    - 4 nye sportsboder, (2 bygg). Disse ble fullført desember 2023.
      Erfaringen ifra disse er at dette er kostbart, og vi må ev legge en langsiktig plan på utskiftning av alle sammen.
      Total pris for 4 boder(2bygg) kr 204 785,00
    - Byttet ut alle postkassene inkl navneskilt. Arbeid med å henge disse opp ble gjort på dugnad av Vegar, Siw og Rolf.
      pris kr 16 342,34
    - Vedlikeholdsavtale med Protan Tak. De inspiserer tak årlig og tar utbedringer når de finner feil.
- Utbetalt lønn har gått til.
    - Rivning av bod, dette ble ca 1/3 av hva byggmester skulle ha for det samme.
      Kr 6000,-
    - Klipp av busker på fellesområde. Ca 1/3 av hva gartner skulle ha for tilsvarende.
      kr 7500,-
    - Flytting av materialer ifra asfalt og ned på gressområde
      Kr 2400,-
    - div småting og der styremedlem har måtte ta fri ifra jobb pga styrearbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til generalforsamlingen i Sandeveien BL

I forbindelse med innkalling til generalforsamling i fjor 2023 ble det sendt ut en epost til andelseiere fra styreleder via usbl portalen.

I eposten fremfører Rolf Thorkildsen en rekke påstander for å fraskrive seg ansvaret for kostnadsoverskridelser i forbindelse med bodene. Eposten inneholder en rekke usannheter og direkte løgn – alt for å unndra seg ansvar han har som styreleder. Flere enn undertegnede opplevde svært grov munnbruk og krenkende språk fra styreleder.

Blant de mer alvorlige forhold, er styreleders påstand om at avtalen om renovering av bodene skal være tuftet på korrupsjon mellom undertegnede og firmaet Castel som utførende firma. Som flere styremedlemmer vet, fratrådde jeg når saken ble behandlet av styret. Styreleder Rolf Thorkildsen oppfordres herved til å dokumentere at undertegnede har mottatt noen form for godtgjørelse fra firmaet.

I motsatt fall vil USBL sentralt bli informert om at Sandeveien BL har en styreleder som strør om seg med løgn og krenkelser. Det vil da bli anmodet om at USBL sentralt bruker tilgjengelig lovverk til å hindre Rolf Thorkildsen i videre styrearbeid i borettslag tilknyttet USBL.

Påstand om korrupsjon er såpass alvorlig at saken kan bli tatt videre som sivilsak hvis Rolf Thorkildsen ikke fremlegger dokumentasjon.

Det finnes en rekke eksempler utenom overnevnte på at Rolf Thorkildsen både misbruker sin stilling som styreleder og har en fremferd som ikke er forenelig med å være i noen form for lederposisjon. Når det gjelder økonomi, viser det seg at Rolf Thorkildsen mangler fundamental forståelse av enkel bokføring og derav feilslutninger som han igjen bruker i svertekampanje mot andelseiere.

I eget skriv har Svein Larsen redegjort for hva han har opplevd, noe som underbygger påstanden om at Rolf Thorkildsen er totalt uegnet til vervet. Svein Larsen ønsker hans versjon lagt fram for generalforsamlingen og er derfor tatt med som ett vedlegg.

Generalforsamlingen i Sandeveien BL oppfordres derfor til å velge en styreleder som kan ivareta borettslaget og medlemmenes interesser på en normal og fornuftig måte.

Vedtak:

Siden denne saken ble sendt inn til for generalforsamlingsmøtet, har styreleder trukket seg fra sitt verv. Men saken skal fremdeles behandles og protokollføres i møtet.

Rolf Thorkildsen, tidligere styreleder i Sandeveien BL skal aldri få muligheten til å stille til valg til noe styreverv i Sandeveien BL fra dags dato.

Lill Amundsen Gullstrand
Dato: 06.03.2024 og 17.03.24 (oppdatert)

Vedlegg: Epost fra Svein Larsen, datert 03.09.23

Borre 03.09.23

Til styret i Sandeveien bl.

Dette er en klage på styreleder sin adferd i borettslaget.

Det har vært gjentatte episoder hvor jeg har blitt snakket til av Rolf (styreleder)

På en krenkende og truende måte. Rolf sin oppførsel hører ikke hjemme, i rollen

som styreleder. Når han ved flere anledninger har kaldt meg for gestapist (Nazist) og Narvestad.

I forbindelse med en samtale om problemer med parkering på område.

Fikk jeg denne kommentaren:

Du din jævla lille gestapist (nazist) kan fikse det selv, du går jo rundt her likevel.

Å ved flere anledninger (hva synes du Narvestad blir det fint her)

Dette er gjentagende kommentarer og oppleves som meget nedsettende.

Rolf sin oppførsel gjør det veldig litte hyggelig å bo her.

Hva har styret tenkt å gjøre med dette?

Styremedlemmer bør være bevist på hvilke signaler dere sender.

Og hvilken kommunikasjonsform en velger.

Både skriftlig og muntlig i det daglige, og i saker som vedrører borettslaget

Som tillitsvalgte har ett styre særlig ansvar, for å skape trygghet og gode

relasjoner rundt arbeidet i borettslaget.

Hilsen

Svein Larsen

Svein Larsen

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sandeveien Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sandeveien Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 19:00
Thon Hotel Horten

usbl

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 Sandeveien Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

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

5 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

Sum totalt kr 110 000,00

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

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

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

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

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

4.2 TV og internett

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

5. Valg

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

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Sandeveien Borettslag

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

Balanse 2024 Sandeveien Borettslag

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

Balanse 2024 Sandeveien Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Vegar Guddingsmo Styreleder	Heidi Norveel Styremedlem	Siw Berit Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Sandeveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sandeveien Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Sandeveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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

Penneo document key: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-J1L6P-AHNUK

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: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-J1L6P-AHNUK

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D8LPW-8P0DU-PYEQ0-OCFVP-J1L6P-AHNUK

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

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

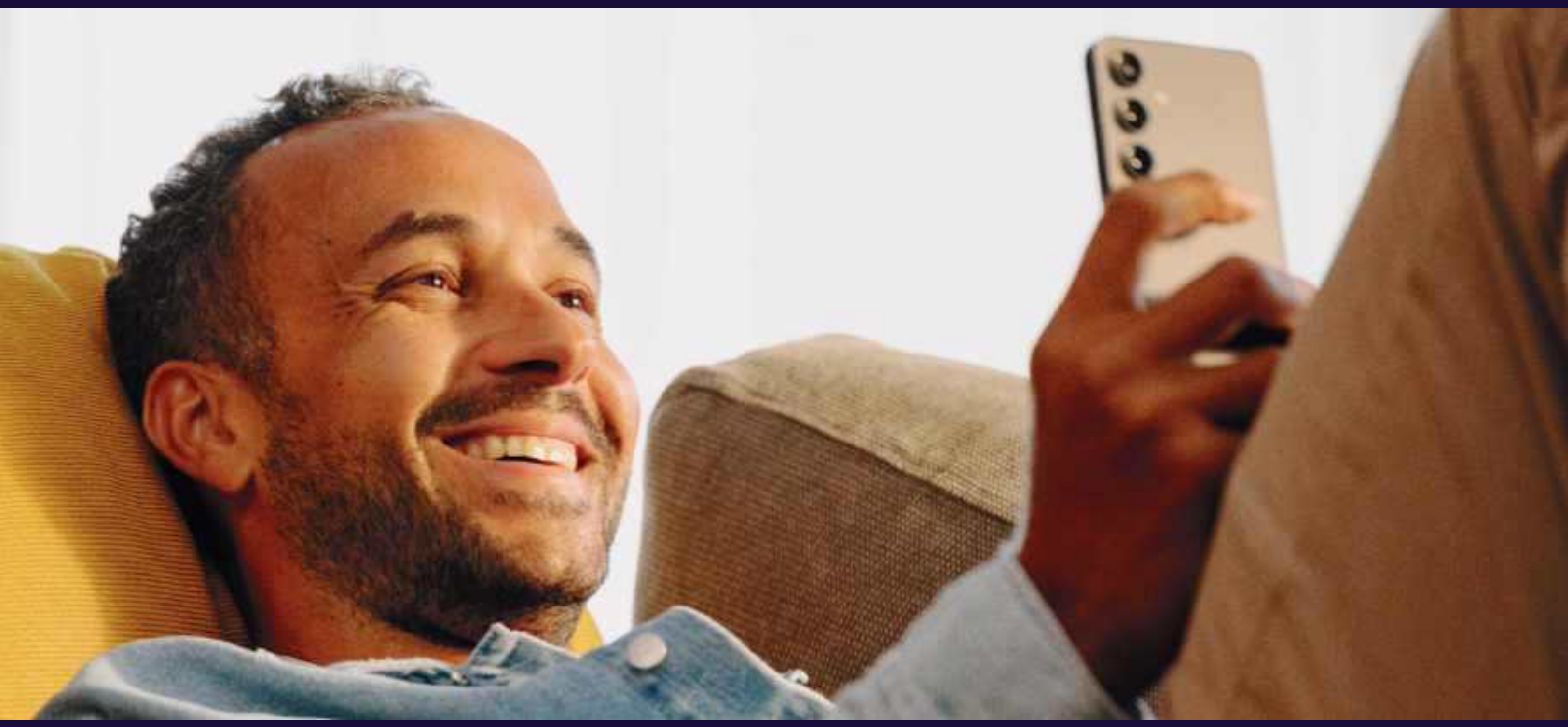
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

Bredbånd Start

– med sikkerhet inkludert

Fellesavtale som gir alle et trygt og stabilt bredbånd med en moderne og sikker WiFi Ruter. Vi garanterer både at du alltid er på nett og at du blir fornøyd med hjemmenettet. Hver enkelt beboer velger hvilken bredbåndshastighet de ønsker og om de vil ha TV- og strømmetjenesten T-We.



Avtalen inkluderer



Bredbånd 150 Mbps

Moderne og sikker WiFi Ruter

WiFi Ruter blir kontinuerlig oppdatert slik at du til enhver tid er beskyttet mot digitale trusler. Beskyttelsen gjelder enheter som er tilkoblet hjemmenettet ditt.

Sikkerhetsfilteret Nettvern+

Vårt sterkeste sikkerhetsfilter som hvert kvartal stopper 500 millioner forsøk på digital kriminalitet og utrygge nettsider.

Fornøydhetsgarantien Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen. Eksperthjelp er alltid inkludert.

Alltid På Nett-garanti

Er bredbåndet nede får du kostnadsfrie datapakker når du har mobilabonnement fra Telenor.

Individuell valgfrihet

Inkludert

Bredbånd 150 Mbps

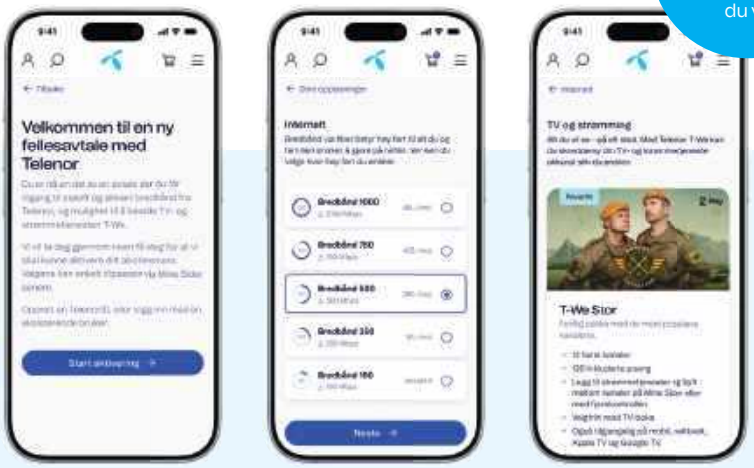
Individuelle tilvalg

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
174 kroner	290 kroner	435 kroner	493 kroner

T-We Start 319 kroner

T-We 493 kroner

Ingen bindingstid
Bytt så ofte du vil



Personlig og sikker aktivering

Hver beboer aktiverer og velger bredbåndsabonnement og kan bestille TV- og strømmetjenester.

Strømme- og TV-tjenesten T-We – alt du vil se, på ett sted

Hver enkelt beboer kan selv velge om de ønsker en pakke med TV- og strømmetjenester.



T-We Start

Inkluderer de mest populære norske TV-kanalene til ***319,–/md.****

T-We

Telenors strømme- og TV-univers. Her kan du velge blant de største strømmetjenestene, som Netflix, TV 2 Play, Max og Viaplay, og et hav av TV-kanaler. Sett sammen pakken slik du selv ønsker eller kjøp mer innhold. Pris fra ***493,–/md.****

Nyhet!

Nå kan du velge om du vil ha T-We Boks* eller ikke. Du har alltid T-We app som gir tilgang til all underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i EU/EØS.

*** Ved valg av T-We Boks tilkommer leie på 129,–/md.**

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Harald Road

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Siv Hansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vegar Guddingsmo

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter 20 stk + 2 fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: ✓
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: ✓
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2023

✓

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det foreslås følgende:
50 000,- til leder
20 000,- til medlemmer
10 000,- til vara

✓

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Felles skifte av Varmtvannsberedere

Varmtvannsberedere som er i leilighetene i dag begynner å bli gamle og det er på tide å bytte disse. Det har vært vannlekkasje i noen leiligheter pga av dette.
Det har kommet sak ifra Gunnar Gjelsten der han foreslår felles skifte av disse.

Det er 2 mulige løsninger på dette.
- Borettslag tar opp lån for å bytte ut alle varmtvannsberedere i de leilighetene som ikke har byttet enda. Hvis borettslag skal ta opp lån så må husleie økes for å dekke kostnadene for det. da må husleie økes for alle andelseiere, også de som har allerede har byttet selv

- Borettslaget henter inn rabattert pris på bytte for hver enkelt leilighet, og hver enkelt andelseier bytter denne selv og betaler selv

Forslag til vedtak:
Forslagstiller sitt forslag til vedtak er at borettslaget tar kostanden for dette og bytter i alle leiligheter som ikke har byttet ifra før av

Styrets innstilling:
Ifølge Vedtektene punkt 5-1 så er det den enkelte andelseier som skal vedlikeholde, og ev erstatte disse selv, på egen regning.
Styrets innstilling er at av vi henter inn rabattert pris og hver enkelt andelseier betaler selv for bytte av varmtvannsbereder.
Det er flere potensielt store utgifter for borettslaget i nær framtid, så det å ta opp lån for dette er ikke økonomisk fornuftig.

Vedtak:

Vedtektene gjelder.
Styrets innstilling gjelder.

5.2 Felles skifte av Kjøkkenvifte

Kjøkkenvifte som er i leilighetene i dag begynner å bli gamle og det er på tide å bytte disse.
Det har kommet sak ifra Gunnar Gjelsten der han foreslår felles skifte av disse.

Det er 2 mulige løsninger på dette.
- Borettslag tar opp lån for å bytte ut alle kjøkkenvifter i de leilighetene som ikke har byttet enda. Hvis borettslag skal ta opp lån så må husleie økes for å dekke kostnadene for det. da må husleie økes for alle andelseiere, også de som har allerede har byttet selv

- Borettslaget henter inn rabattert pris på bytte for hver enkelt leilighet, og hver enkelt andelseier bytter denne selv, og betaler selv

Forslag til vedtak:
Forslagstiller sitt forslag til vedtak er at borettslag tar kostanden for dette og bytter i alle leiligheter som ikke har byttet ifra før av

Styrets innstilling:
Ifølge Vedtektene punkt 5-1 så er det den enkelte andelseier som skal vedlikeholde, og ev erstatte disse selv, på egen regning.
Styrets innstilling er at av vi henter inn rabattert pris og hver enkelt andelseier betaler selv for bytte av kjøkkenvifte.
Det er flere potensielt store utgifter for borettslaget i nær framtid, så det å ta opp lån for dette er ikke økonomisk fornuftig.

Vedtak:
Styrets innstilling gjelder.

5.3 Sak ang generalforsamling i fjor, 2023

Sak meldt inn av Lill Amundsen Gullstrand. Se også vedlegg til denne saken.

Vedtak:

Ikke behandlet, da det ikke er mulig å stemme over dette.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Vegar Guddingsmo ✓ for 2 år

6.2 Evt. valg av styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Norvell for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Linda Syvertsen for 1 år
Valgt ble: Jørgen Håkestad for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Vegar Guddingsmo - valgt for 2 år
Styremedlem - Siw Berit Hansen
Styremedlem - Heidi Norvell - valgt for 2 år
Varamedlem - Linda Syvertsen - valgt for 1 år
Varamedlem - Jørgen Håkestad - valgt for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Linda Syvertsen og Jørgen Håkestad

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandeveien Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 19:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: SVEIN RONNAR GJERTSEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: ~~12~~ 15

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Vedtektsendring punkt 1-2 (1)

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

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

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

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

Vedtak:

ENSTEMMIG VEDTATT.

4.2 TV og internett

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtak:

ALTERNATIV 1 BLE VALGT MOT 2 STEMMER

5. Valg

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: SIW BERIT HANSEN for 2 år

Valgt ble: MIRIAM SANDBAKKEN for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: KAJA HEILO for 1 år

Valgt ble: ÅDNE SOLVI CHRISTENSEN for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Vegar Guddingsmo

Styremedlem - SIW BERIT HANSEN - valgt for 2 år

Styremedlem - MIRIAM SANDBAKKEN - valgt for 2 år

Varamedlem - KAJA HEILO - valgt for 1 år

Varamedlem - ÅDNE SOLVI CHRISTENSEN - valgt for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: STYRET HÅNDTERER DETTE.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: VARAMEDLEMMER FUNGERER SOM VALGKOMITE.

Møteleder

Protokollvitne



BET	ANT	ANDRINGEN ANSEN	SIGN	DATUM

SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

HORTEN KOMMUNE
16 SEPT 2004
SENTRALT ARKIV

OPPDRAG NR.	UTAD. AV	HANDLEGGARE
	KEL	KE LINDGREN

DATUM 13.09.2004 | ANSVARIG

Gnr. 12. Bnr. 45
HORTEN KOMMUNE

SITUASJONSPLAN

SKALA	NUMMER	BET
1:500	A 01	

Vedl. E2



ILLUSTRASJONSPLAN - SANDEVEIEN 24, 3184 BORRE Ekvidistanse 1m Kartmålestokk 1:500

Gnr.: 12
Bnr.: 45

0 5m 10m 15m 20m

N

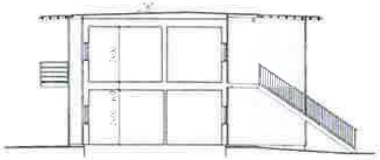
SØKNADSTEGNING	1158	14.05.04	FF
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL	1158	14.05.04	FF



FASADE ØST



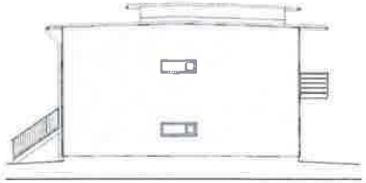
FASADE SYD



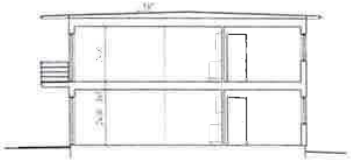
SNITT A



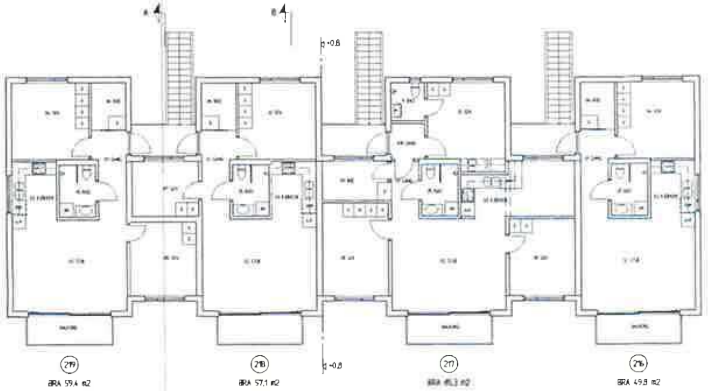
FASADE VEST



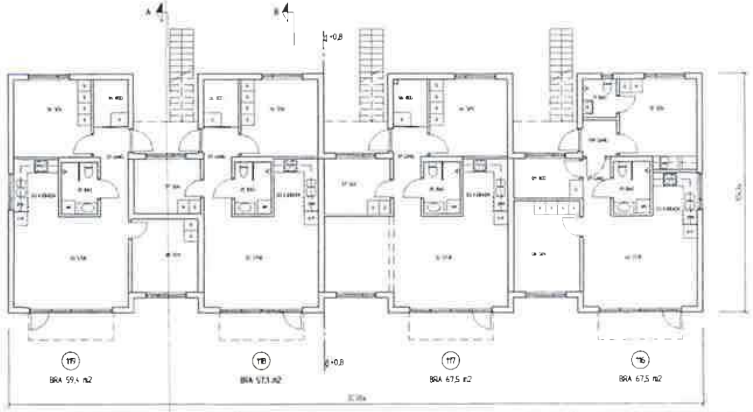
FASADE NORD



SNITT B



BYGG 5
2. ETG



BYGG 5
1 ETG

GK

SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

HORTEN KOMMUNE
SENTRALARKIV

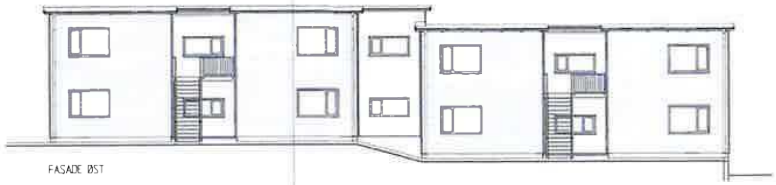
KEI | KE LINDGREN

13.09.2004

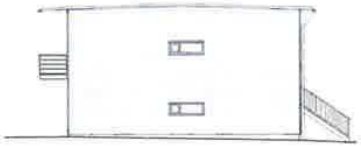
Gnr. 12, Bnr. 45
HORTEN KOMMUNE
BYGG 5
PLANER SNITT FASADER

1:100 | A 105

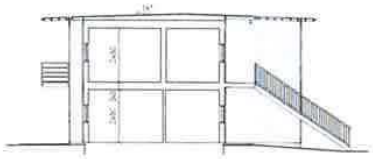
Vedl. F7



FASADE ØST



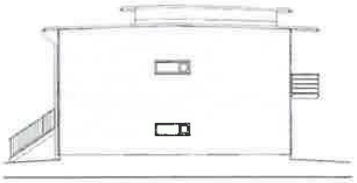
FASADE SYD



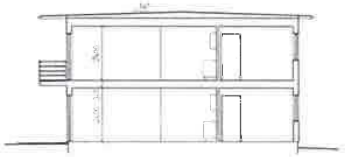
SNITT A



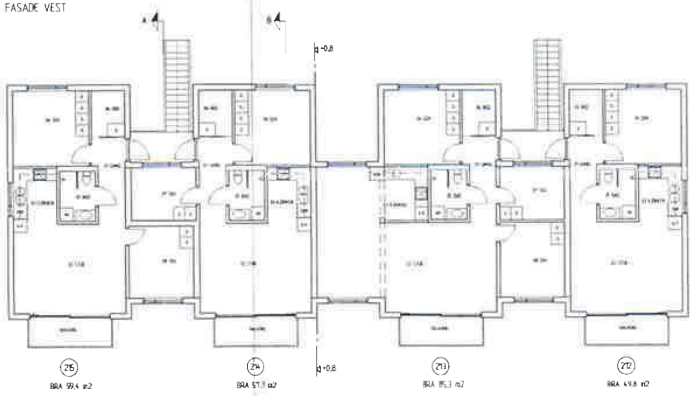
FASADE VEST



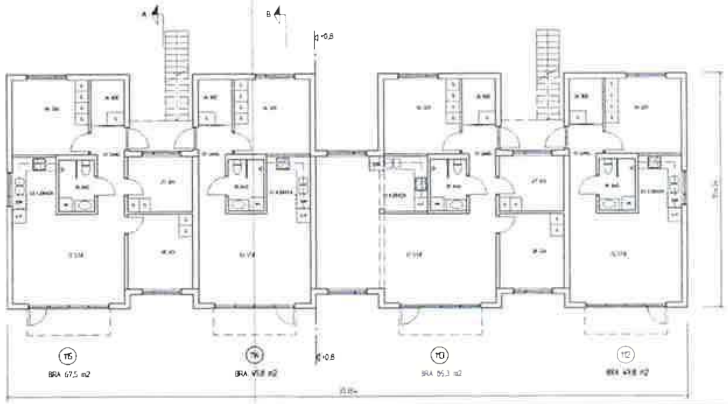
FASADE NORD



SNITT B



BYGG 4
2. ETG



BYGG 4
1. ETG

GK

SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

13 SEPT 2004
SENTRALT ARKIV

KEL

KE LINDGREN

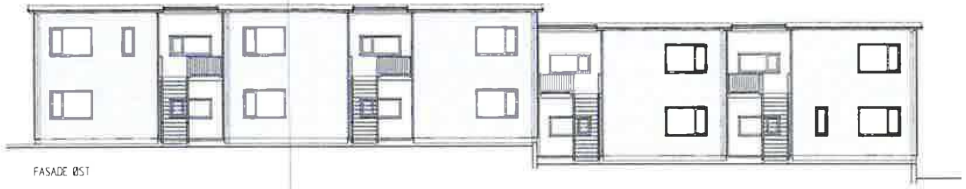
13.09.2004

Gnr. 12, Bnr. 45
HORTEN KOMMUNE
BYGG 4
PLANER SNITT FASADER

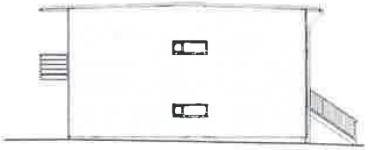
1:100

A 104

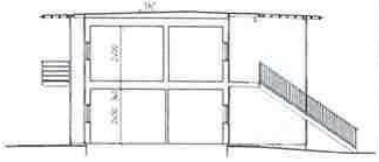
Vedl. EG



FASADE ØST



FASADE SYD



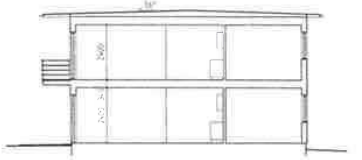
SNITT A



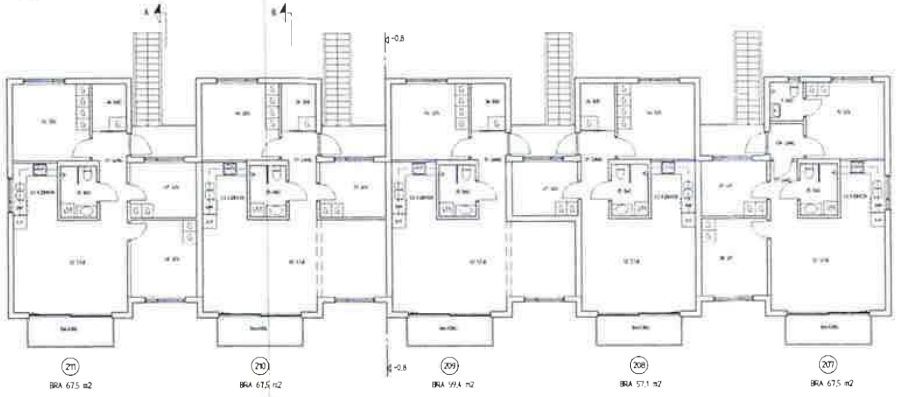
FASADE VEST



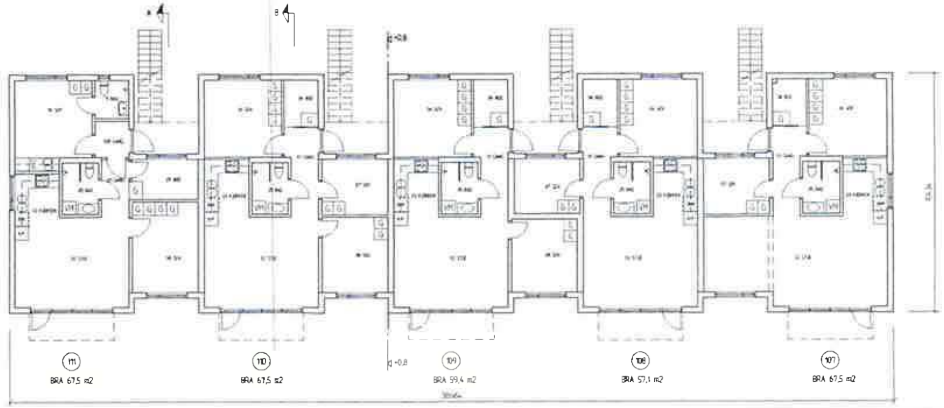
FASADE NORD



SNITT B



BYGG 3
2. ETG



BYGG 3
1. ETG

SØKNADSHANDLING

SANDFVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

MOTTAGEN I KOMMUNE
15 SEPT 2004
BYGGNADSAVDELNINGEN
CENTRALT ARKIV

RITAD AV	KONTROLLERAD AV
KEL	KE LINDGREN

DATUM
13.09.2004

Gnr. 12 Bnr. 45
HORTEN KOMMUNE
BYGG 3
PLANER SNITT FASADER

SKALA	NUMMER
1:100	A 103

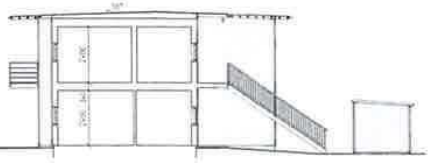
Nad! ES



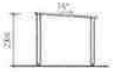
FASADE NORD



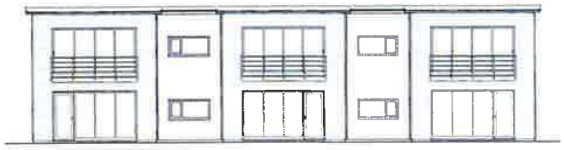
FASADE ØST



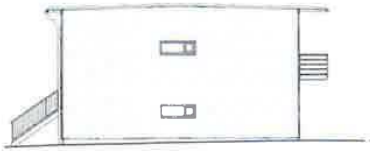
SNITT A



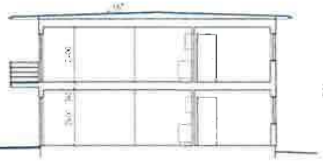
BOD - SNITT



FASADE SYD



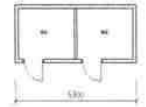
FASADE VEST



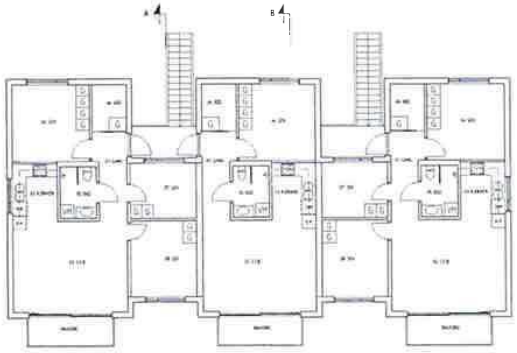
SNITT B



BOD - FASADER

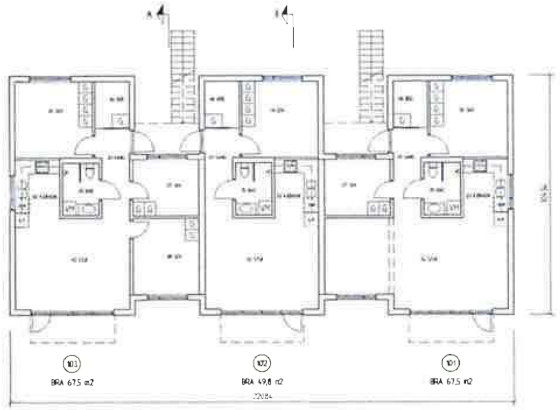


BOD - PLAN



BYGG 1
2. ETG

(203) BRA 67,5 m2 (202) BRA 49,8 m2 (201) BRA 67,5 m2



BYGG 1
1. ETG

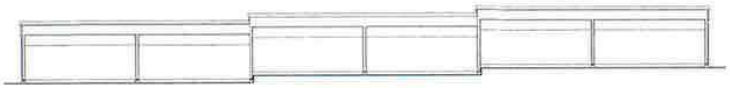
(103) BRA 67,5 m2 (102) BRA 49,8 m2 (101) BRA 67,5 m2



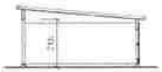
CARPORT - FASADE ØST



CARPORT - FASADE SYD/NORD



CARPORT - FASADE VEST



CARPORT - SNITT



CARPORT - PLAN
2 STK. 12 • 12 PL

SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
TEL +47 23 70 54 02

HORTEN KOMMUNE
16 SEPT 2004
SENTRALARKIV

	KEI	KE LINDGREN

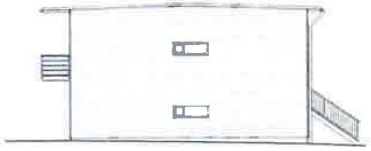
13.09.2004

Gnr. 12 Bnr. 45
HORTEN KOMMUNE
BYGG 1, BODAR, CARPORT
PLANER SNITT FASADER

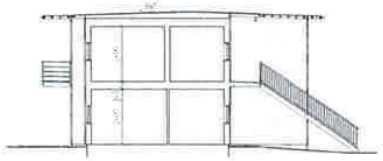
1:100	A 101



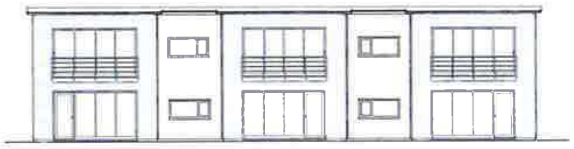
FASADE NORD



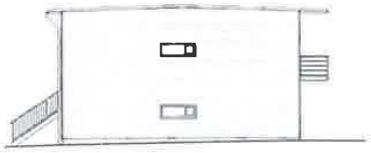
FASADE ØST



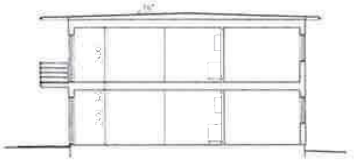
SNITT A



FASADE SYD



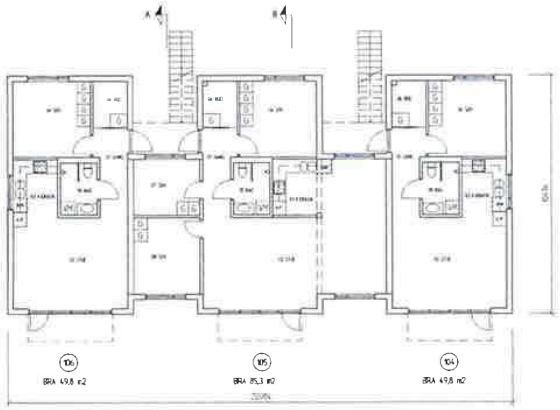
FASADE VEST



SNITT B



BYGG 2
2. ETG



BYGG 2
1. ETG

SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

INNKOMMET KOMMUNE
15 SEP 2006
SENTRALT ARKIV

PANORAMA ENGINEERING AB
TRITZSATAN 36
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 79 54 02

KEL | KE LINDGREN

13.09.2006

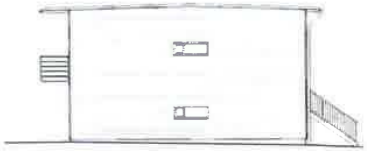
Gnr. 12, Bnr. 45
HØRTEN KOMMUNE
BYGG 2
PLANER, SNITT, FASADER

1:100 | A 102

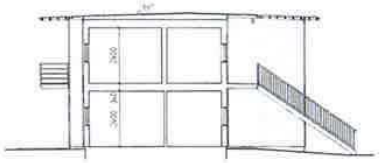
Vedl. 5U



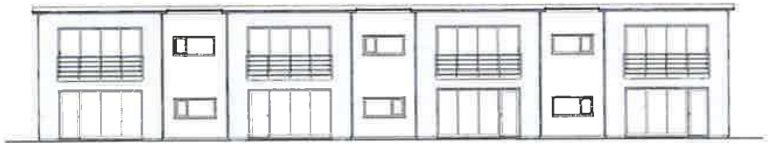
FASADE NORD



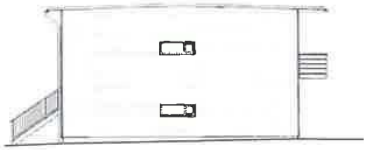
FASADE ØST



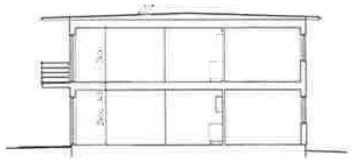
SNITT A



FASADE SYD



FASADE VEST

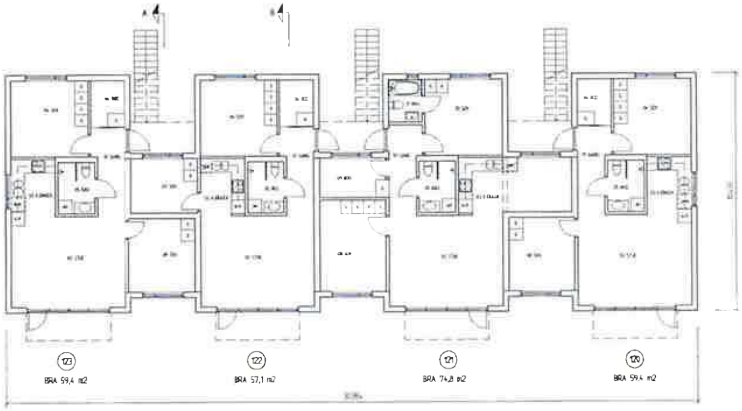


SNITT B

BYGG 6
2 ETG



BYGG 6
1 ETG



SØKNADSHANDLING

SANDEVEIEN 24

PANORAMA ENGINEERING AB
TROTZGATAN 35
S-791 72 FALUN, SVERIGE
Tel. +47 23 70 54 02

HORTEN KOMMUNE
16 SEPT 2004
SENTRALARKIV

	RITAD AV: KEL	KONTROLLERAD: KE LINDGREN

13/09/2004

Gnr. 12 Bnr. 45
HORTEN KOMMUNE
BYGG 6
PLANER SNITT FASADER

SKALA: 1:100	RITNING: A 106

Vedl. E8

HORTEN KOMMUNE
PKU

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 01.06.06

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE

Geodata reguleringsplan og byggesak

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE
PKU

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE

Geodata reguleringsplan og byggesak

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

Vår dato
04.07.05

Vår referanse
GBNR-12/45/04/2439-52
/

Deres dato
29.06.05

Deres referanse

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

A 115

HORTEN KOMMUNE
PKU

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24, 12/45 - CARPORTER -FERDIGATTEST

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Ferdigmelding

Kommunens saksnr:

Side 1 av

Gjelder

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

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.06.2006

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: PANORAMA AS

Dato: 09.01.06 — Underskrift: ARIld R

Gjentas med blokkbokstaver: ARILD R INDRESAND

© NBR nr 5167 Juli-2003

HORTEN KOMMUNE
PKU

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

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

HORTEN KOMMUNE
PKU

A

Vår dato	Vår referanse
31 01 2006	GBNR-12/45/04/2439-70
	/
Deres dato	Deres referanse
13 12 2005	

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

PANORAMA AS
Postboks 2021

3103 TØNSBERG

SANDEVEIEN 24, 12/45 - CARPORTER -FERDIGATTEST

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

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 987 227 222 Andelsnr 11

Eiendommens adresse:

Sandeveien 24I, 3184 BORRE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 753 366
Som sekundærbolig:	kr 3 013 464

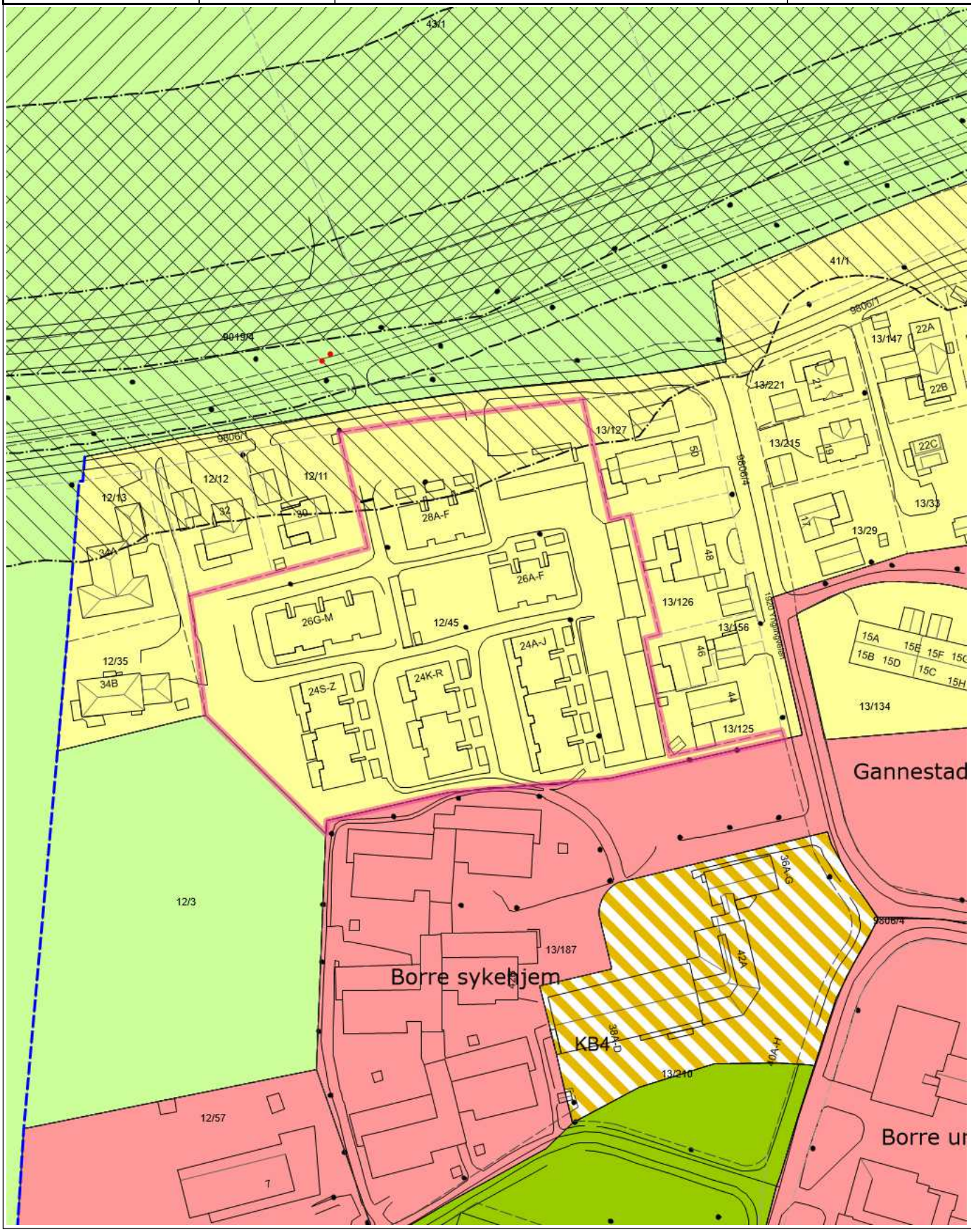
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 24I 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

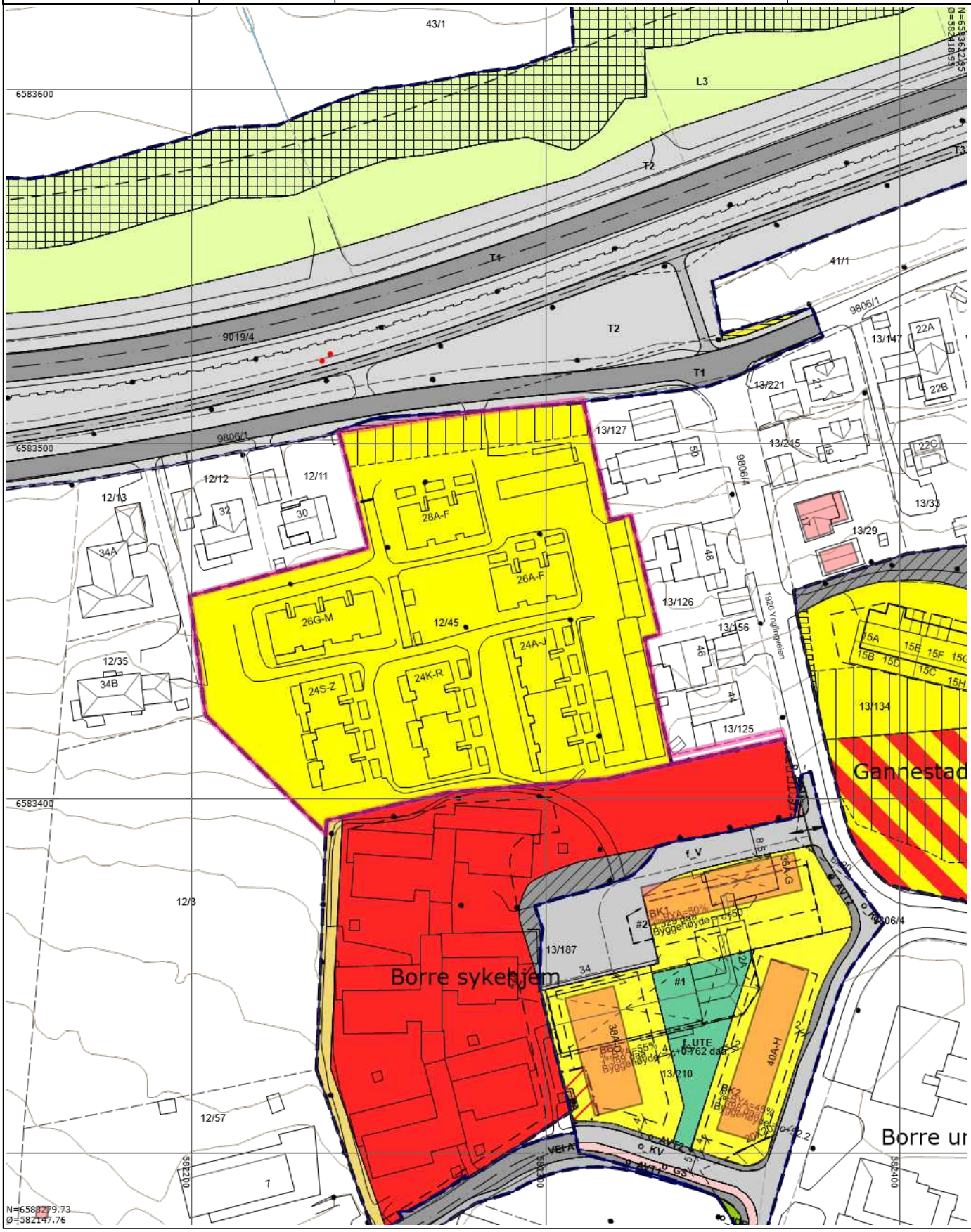
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landskap
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 24I 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:	Rv. 306 Borre - Sande bru			

Horten kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

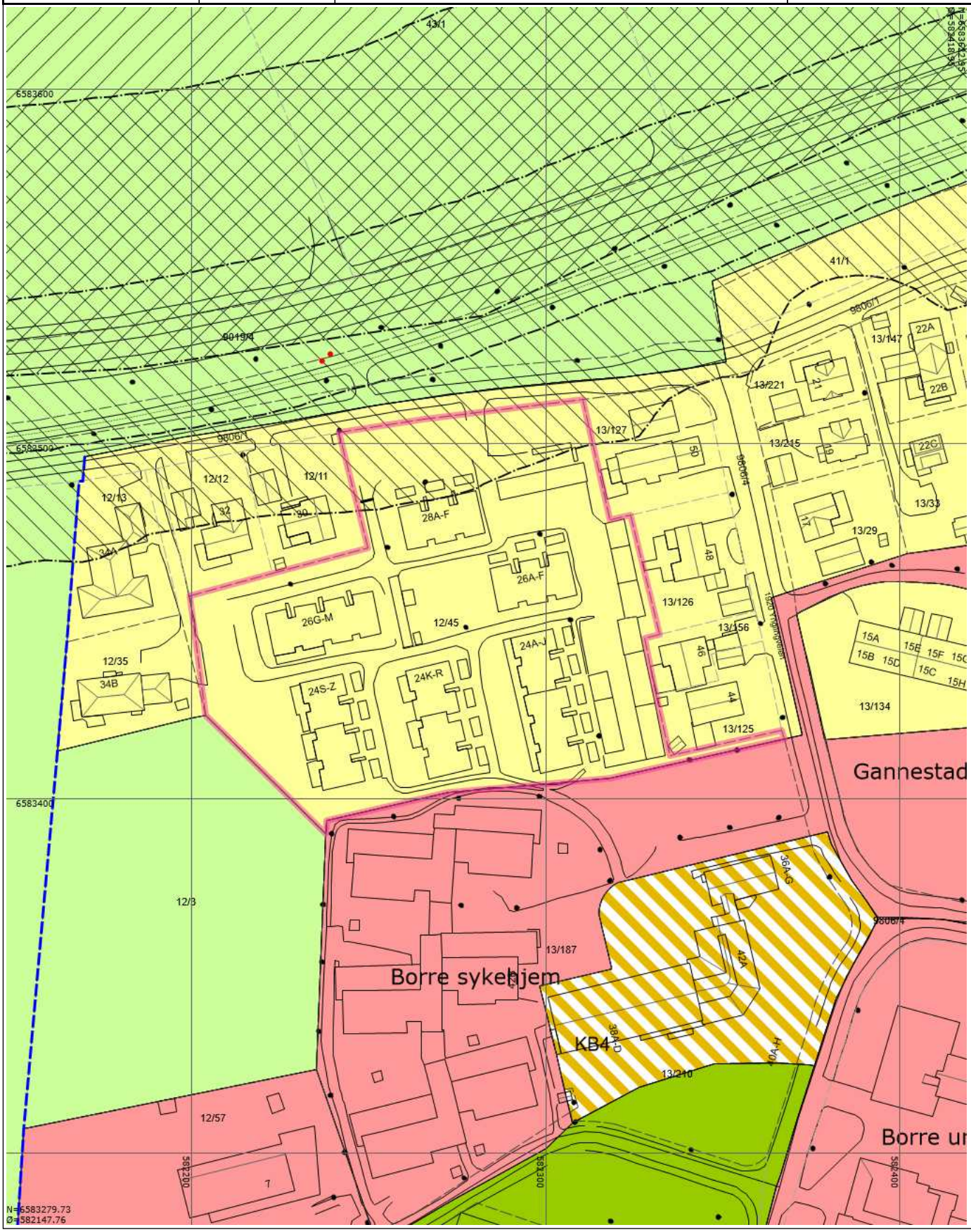
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Formålsrekkefølge
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Offentlig bygg - institusjon
- Jord- og skogbruk
- Annet landbruksområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Bolig/Offentlig
- Bestemmelsesområde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 24I 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

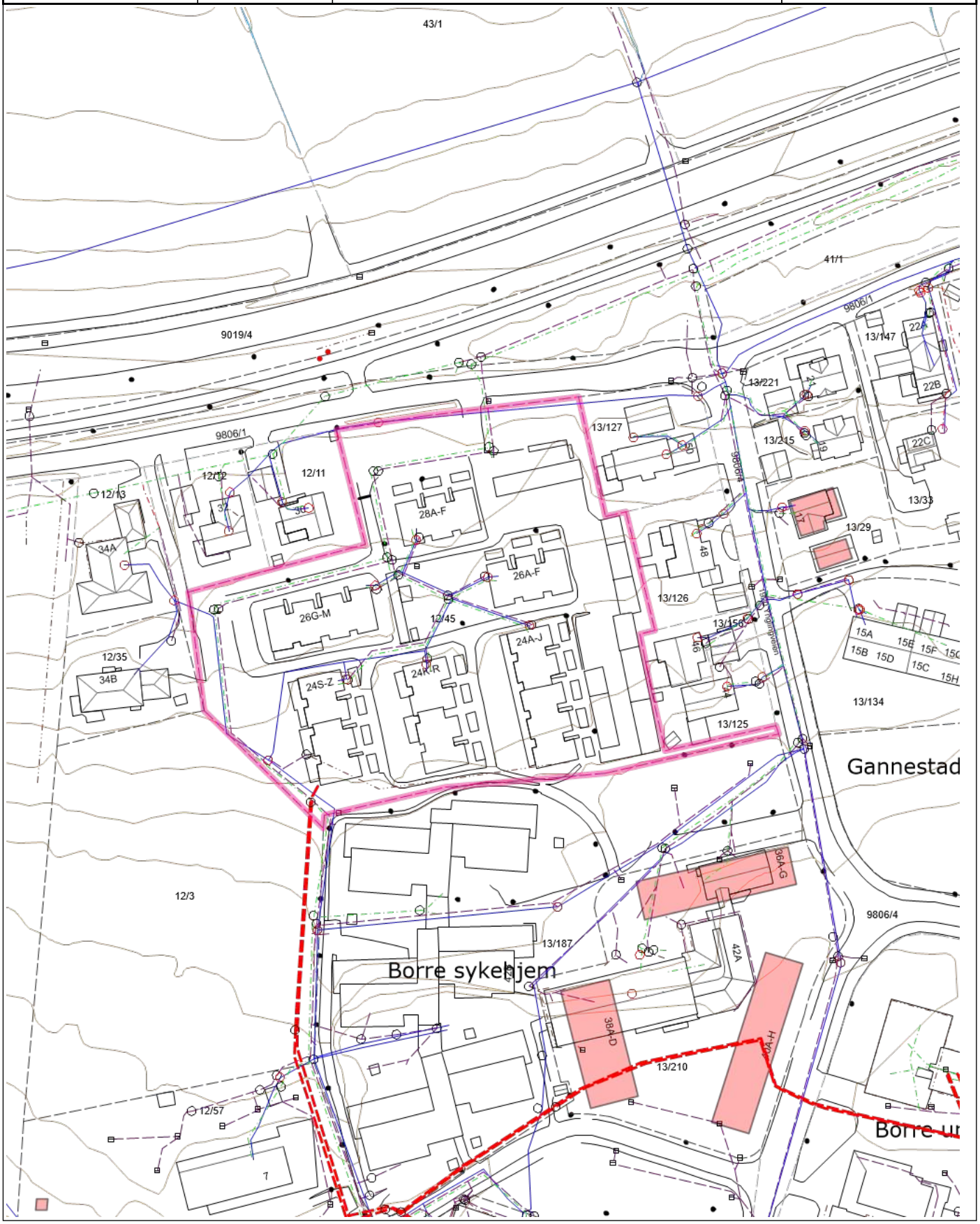
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landskap
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandeveien 24I 3184 BORRE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Slamavskiller
Kum - annen eier	Overløp	Sandfangskum
Sluk	Fjernvarmeledning	Avløp_felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Kanal og grøft	Høydekurve

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-18-0176 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 1626130/8175958
Bestilling: A2 2018-10-05 102

Dato
05.10.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3156	28	26.5.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	12	45	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

3156

KOMMUNALTEKNISK AVTALE.

VANN- OG AVLØPSANLEGG (VA-ANLEGG) OG KABELANLEGG GANNESTAD

Mellom Horten kommune (HK) og Studentsamskipnaden i Vestfold (SIV) er det inngått avtale om utbygging av VA-anlegg fra Sandeveien til Borrehallen - samt omlegging av eksist. kabelanlegg.

1.00. Dokumenter.

Følgende dokumenter er grunnlag for avtalen:

- Tegning 261(VA-anlegg) og tegning 903(kabelanlegg).
- Dokumenterte markedspriser pr. april -03.

2.00. Hensikt.

Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår i forbindelse med utbygging av VA-anlegget og kabelanlegget som angitt på tegninger, ansvarsfordeling mellom avtalepartene og kostnadsfordeling.

3.00. Hovedvilkår.

3.01. Utbygging skal skje i h.h. til tegninger som er godkjent av HK.

3.02. HK skal overta VA-anlegget vederlagsfritt til framtidig drift og vedlikehold.

4.00. VA-anlegg.

4.01. Avtalen gjelder VA-anlegget fra kumpunkt **K1** mellom Sandeveien og jernbanen og opp til kumpunkt **K9** vest for Borrehallen. Trasé **K1-K2-K3-K4-K5-K6-K7-K8-K9-Borrehallen.**

4.02. SIV gir tillatelse til å bygge VA-anlegget over egen eiendom gbnr. 12/45 som vist på tegning 261. Senter av ledningsgrøft legges i eiendomsgrensen. Det kan ikke bygges nærmere enn 4,0 m fra senter ledningsgrøft.

4.03 Det forutsettes at Horten kommune vederlagsfritt overtar ledningsanlegget til fremtidig drift og vedlikehold. Ved fremtidig vedlikehold skal Horten kommune istandsette terrenget til like god stand som før eventuelle vedlikeholdsarbeider tok til.

Doknr: 3156 Tinglyst: 26.05.2004 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5.00. Kostnadsfordeling og finansiering.

5.01. Kostnadene til anlegget omtalt i pkt. 4.01. fordeles mellom HK og SIV i henhold til regneark utarbeidet ved Horten kommune pr. 19.09.03. Kostnadsfordelingen blir som følger: SIV:22,08%, Prosjekt Gannestad: 41,08% og fremtidige Kirkebakken Vest: 36,84 %.

5.02. HK forskutterer kostnadene som senere skal dekkes av "Kirkebakken vest". (Kostnadene vil ved fremtidig utbygging på KV bli fremmet som et krav om betaling av anleggsbidrag for tilknytning. Anleggsbidragets størrelse vil indeksreguleres med basis i dato for benyttede anbudspriser. Kostnadsdelingen mellom de aktuelle tiltakshavere på Kirkebakken vest kan beregnes når reg.plan er vedtatt, og bør baseres på netto tomteareal og utnyttelsesgrad).

5.03. Komplette utbyggingskostnader for VA-anlegget skal dokumenteres og være etter gjeldende markedspriser pr. april –03, basert på anbudskonkurranse.

5.04. **Fordeling av kostnader for omlegging av kabelanlegg.**
SIV dekker kostnader for omlegging av eksist. kabler over eget område.
HK dekker kostnader for omlegging av eksist. kabler over sykehjemstomt.

Denne avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Avtalen kan tinglyses som heftelse / rettighet på gbnr. 12/45 og gbnr. 13/187.

Horten 5./.3. 2004

.....
For eieren av gbnr. 13/187 i Horten kommune
Ordføreren i Horten

Ordføreren i Horten

Horten 1./.3. 2004

.....
For eieren av gbnr. 12/45 i Horten kommune
Studentsamskipnaden i Vestfold

KARTVERK STATENS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-18-0176 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 1626131/8175963
Bestilling: A2 2018-10-05 103

Dato
05.10.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
735787	200	2.10.2009	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	12	45	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirentens navn (mottar faktura og dokument)

Kirkebakken Nærvarme AS

Adresse

Gannestadveien 2

Postnr. 3184 Poststed Borre

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 985 594 589 Ref.nr

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 735787 Tinglyst: 02.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KA

Erklæring

Rettigheter i fast eiendom (note)

Hjemmelshaver **Fødselsenummer** (11siffer)

Sandeveien Borettslag	
Org.nr : 987 227 222	

til eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0701	Horten	12	45		

gir eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0701	Horten	13	138		2

rett til (note)

- å grave ned to vannledninger
- å sende vann gjennom ledningsnettet
- å foreta reparasjoner av anlegget herunder oppgraving
- Kirkebakken Nærvarme AS å tinglyse av avtalen

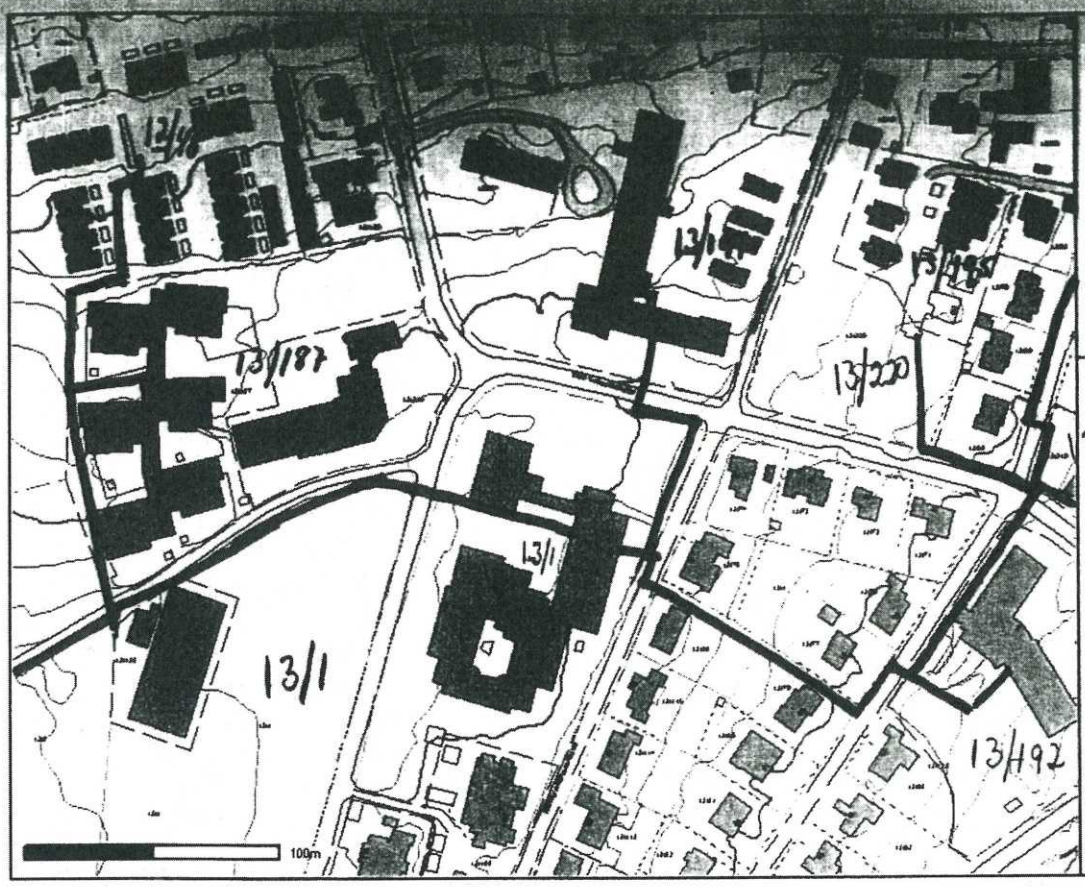
STATENS KARTVERK

Vedlegg: kart/skisse som viser gnr/bnr og rettigheter inntegnet (note)

☒ JA ☐ NEI

2/9-08 Knut Borchgrevink STYRELDER Helge Bekk STYREMEDLEM

Dato Hjemmelshavers underskrift KNUT BORCKGREVINK



— = Dobbelt sett med rør

STATENS KARTVERK

07.05.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-12/45/0 Andel 11
Adresse
Sandeveien 24l
3184 Borre

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

HORTEN
KOMMUNE

Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	12	Bruksnr.	45	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Sandeveien 24 I						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei		X

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?		

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2025
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	13 474 Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 10 bruksenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sandeveien 24I

Nabolaget Borre - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Granly skole (1-7 kl.) 486 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Lysheim skole (1-7 kl.) 200 elever, 11 klasser	5 min 3 km
Åsgården skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	8 min 5 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	8 min 4.7 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	9 min 5.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ynglingeveien Linje 70	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	5 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Borre idrettsbarnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Rørehagen barnehage (1-5 år) 98 barn	4 min 2.5 km
Trimveien barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borre	6 min
Meny Borre	4 min

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

VARER/TJENESTER

Linden Park	6 min
Boots Apotek Horten Handelspark	6 min
Åsgårdstrand Vinmonopol	7 min

SPORT

Borrehallen	3 min
Borre Ungdomsskole Gym sal	4 min
MOVA Horten	5 min
EVO Horten	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 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 2025

Notater