PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

# KISERØDÅSEN 26

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Midlertidig brukstillatelse

Ledningskart

Eiendomskart

Energiattest

Vedtekter

Ordensregler

Innkalling

Protokoll

Åsregnskap

Tegninger

Reguleringskart med bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Sandefjord |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 33250068 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Fanny Sofia Charlotte Hvaara | Richard Hvaara |

| Gateadresse |
| --- |
| Kiserødåsen 26 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SANDEFJORD | 3231 |

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP561412

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 33250068

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Sprekke ved hørnet lengst ned på vegg rundt varmtvannstanken. Bør kanskje også fuges på nytt rundt badekaret. I november 2024 tok vi kontakt med Borettslaget som igjen tok kontakt med USBL som sjekket ventilasjonen på våtrommene og fikset ventilen på badet i 1 etg, og ble utført av Vkb Ventilasjon AS på vegne av USBL. |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Fikset fugelist rundt toalett i 2 etg - Februar 2025 Nytt dusjkabinett - Mai 2025. |
| Arbeid utført av | Fjorden Rørleggerservice AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Engangstilfellet da avløpet på kjøkkenet lakk og det ble utbedret med gang det ble oppdaget. Det ble meldt inn til Borettslaget og utbedret i September 2021 og nytt gulv på hele kjøkkenet. |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Engangstilfellet da avløpet på kjøkkenet lakk og det ble utbedret med gang det ble oppdaget. Det ble meldt inn til Borettslaget og utbedret i September 2021 og nytt gulv på hele kjøkkenet. |
| Arbeid utført av | Bademiljø AS |

Filer

skademelding_20210971.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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | De var å sjekket ventilasjonsanlegget. |
| Arbeid utført av | Vkb Ventilasjon AS |

Filer

O179458_Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 33250068

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt inn ny måler i el-anlegg utført av Lede.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 stk elbilladere på felles parkeringsplass i Borettslaget. Men ikke i tilknytning til selve huset.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse mai/ juni 2022.

Arbeid utført av: BYGG OG FIX DEBSKI

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Mistanke om mugg i soveromsvindu på vinterstid. Kontaktet USBL i november 2024 som bekreftet at det var innenfor normalen. De optimaliserte ventilasjonen som nevnt tidligere og utført av Vkb Ventilasjon AS på vegne av USBL.

## 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

Document reference: 33250068

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250068

## 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: 33250068

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fanny Sofia Charlotte Hvaara | 546a96be061ecf0a75a59b20488399154b6d52b6 | 03.06.2025 19:40:35 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Richard Hvaara | ad214120e015dee2f8de3d869d18fbf9c0efca58 | 03.06.2025 19:41:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 33250068


→ 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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Kiserødåsen 26, 3231 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 132, bnr. 349
Andelsnummer 16

**Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 135 m²**



**Befaringsdato:** 05.06.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1454 **Referansenummer:** SI9051

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

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Holmane AS



**Rapportansvarlig**




Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

# 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.

# 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

Enebolig over tre etasjer oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1999.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes enkelte tiltak på boligen for å opprettholde forventet bruk og standard..
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/spisestue hvor det er målt 4mm avvik i høyde.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt/lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill bak badekar hull tatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm pluss 45mm oppkant ved terskel..
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsonen er på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser/fjell.
Dreneringen er fra 1999.
Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate.
Lett skrånende tomt med opparbeidet plenarealer, belegningsstein og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

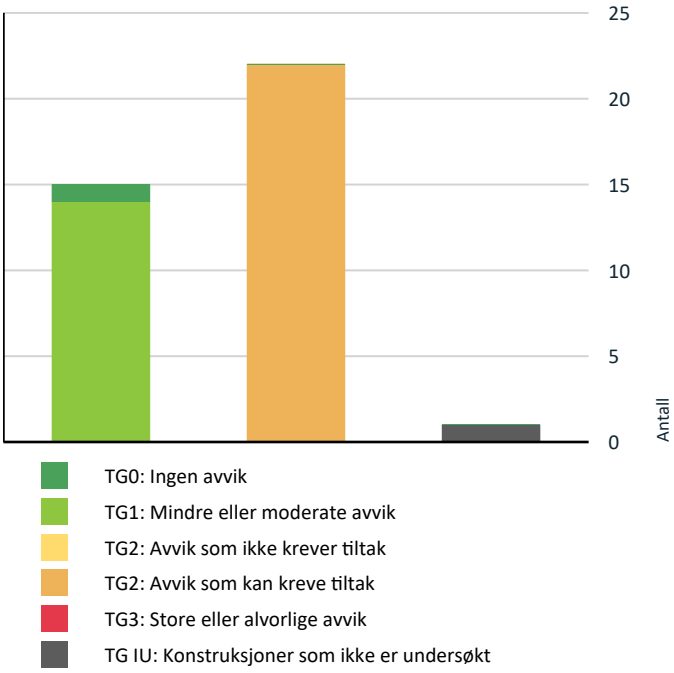
### Enebolig

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

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper. Avviket gjelder innredet loft og bod i 2. etasje som er omgjort til en del av soverommet.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | 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/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1999

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

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



### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert fukt i isolasjon rundt gjennomføring i tak på kneloft fra kontoret.
Øvrig takkonstruksjon er ikke vurdert da det er gjenbygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må utredes om årsak og tiltak for å unngå en større skadeutvikling i området rundt gjennomføringer i taket.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold for å opprettholde forventet brukstid.



## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue/spisestue hvor det er målt 4mm avvik i høyde.

## TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn og elektriske panelovner.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

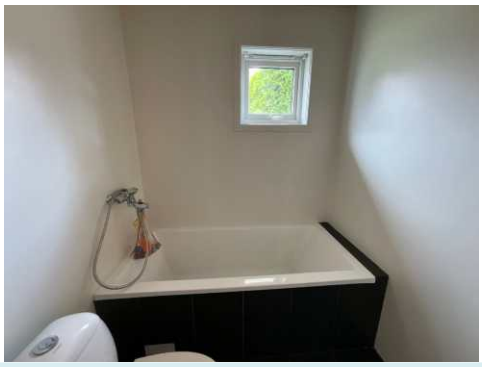
### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

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

Kasse rundt varmtvannstank er oppsvulmet mot gulv.
Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill bak badekar hull tatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.



2. ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm pluss 45mm oppkant ved terskel..

**Vurdering av avvik:**
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

**Konsekvens/tiltak**

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsonen er på yttervegg.

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

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

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredning for å opprettholde forventet brukstid på innredningen.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er bygget inn i en kasse på badet og er ikke tilgjengelig, det er derfor ikke vurdert videre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilgang for å avdekke eventuelle andre avvik som krever tiltak.



### 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.*

Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1999**

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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




### 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.*

Røykdetektorer plassert i alle etasjer.

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/fjell.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1999.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate.

## TG 2 Terrengforhold

Lett skrånende tomt med opparbeidet plenarealer, belegningsstein og prydbusker/hekk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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

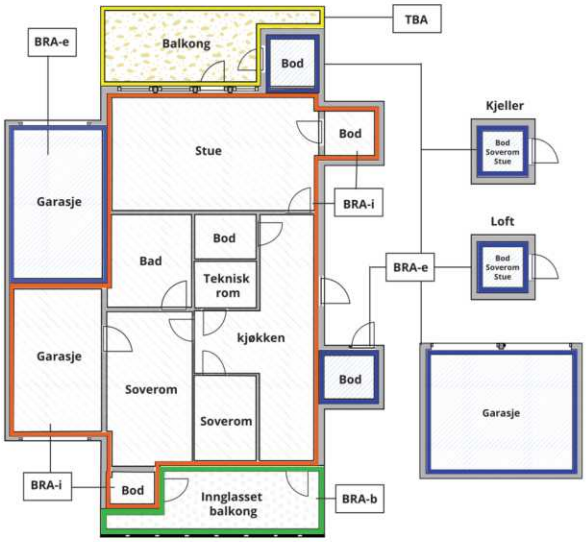
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 64 | 9 | | 73 | 76 | | 73 |
| 2. Etasje | 51 | | | 51 | | | 51 |
| Loft | 20 | | | 20 | | 8 | 28 |
| **SUM** | **135** | **9** | | | **76** | **8** | **152** |
| **SUM BRA** | **144** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Stue, Spisestue, Gang, Kjøkken, Bad/vaskerom | Utvendig bod | |
| 2. Etasje | Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad | | |
| Loft | Loftstue, Kontor | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper. Avviket gjelder innredet loft og bod i 2. etasje som er omgjort til en del av soverommet.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

**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

*Kommentar:* Se egenerklæring fra eier

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Avstand fra gulv til rømningsvinduer er for stor.

## 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) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 135 | 9 |

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.6.2025 | Stian Barth | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3907 SANDEFJORD | 132 | 349 | | 0 | 12773.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Kiserødåsen 26

**Hjemmelshaver**
Kiserødtunet Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /KISERØDTUNET BORETTSLAG | 979351291 | | | Hvaara Fanny Sofia Charlotte, Hvaara Richard |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
16

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.06.2025 | |

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/SI9051

## 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

**SANDEFJORD KOMMUNE**
**TEKNISK ETAT**
BYGNINGSSEKSJONEN
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Telefon 33 41 60 10
Telefax 33 41 63 03
Ref.: KJ - 3672/97

Sandefjord dato 01.07.99

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

| Adresse: | Gnr.: | Bnr.: |
|---|---|---|
| Åsane 20, 22, 24 og 26 | 132 | 349 |

Arbeidets art:
Boliger

Ansvarshavende:
Brudal og Holt

Byggherre:
Kiserødtunet Boretslag Åsane

Bygningskontrollen har besiktiget bygget.

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse

Ansvarshavende plikter å påse at følgende gjenstående arbeider blir utført innen **15.06.99** :

1. Det må legges gulv/gangvei fra loftsluke til pipe, med metallbeslag foran feieluke.
2. Avstand fra feieluke til brennbart materiale er for liten.
3. Statikken på overgurtene på loftet i nr.26 må dokumenteres

Etter fristens utløp skal avholdes ferdigbefaring.

Hans Erik Hoberg
Bygningssjef

Kaare Jansen
Bygningskontrollør
Tlf. 33 41 63 72

Kopi: SBBL Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord

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

Sandefjord kommune

# Ledningskart

Eiendom: 132/349
Adresse: Kiserødåsen 26
Dato: 24.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

Utskriftsdato: 24.05.2025

# Eiendomskart for eiendom 3907 - 132/349//




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

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

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

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

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

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 12 773,40 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6550894,45 | **Øst** | 569295,09 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6550820,77 | 569277,39 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,91 | |
| 2 | 6550821,4 | 569271,5 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,92 | |
| 3 | 6550821,76 | 569264,06 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,45 | |
| 4 | 6550822,79 | 569258,54 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,62 | |
| 5 | 6550825,29 | 569253,5 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,63 | |
| 6 | 6550829,06 | 569249,34 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,61 | |
| 7 | 6550833,81 | 569246,34 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,62 | |
| 8 | 6550839,21 | 569244,76 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,63 | |
| 9 | 6550849,06 | 569243,04 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 10,00 | |
| 10 | 6550881,44 | 569238,21 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 32,74 | |
| 11 | 6550884,33 | 569241,53 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,40 | |
| 12 | 6550886,88 | 569250,78 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 9,60 | |
| 13 | 6550889,8 | 569263,82 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,36 | |
| 14 | 6550891,32 | 569270,22 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,58 | |
| 15 | 6550891,34 | 569276,23 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,01 | |
| 16 | 6550896,14 | 569276,24 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,80 | |
| 17 | 6550897,33 | 569275,15 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 1,61 | |
| 18 | 6550899,97 | 569275,06 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 2,64 | |
| 19 | 6550905,6 | 569275,63 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 5,66 | |
| 20 | 6550908,49 | 569275,02 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 2,95 | |
| 21 | 6550915,68 | 569272,52 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,61 | |
| 22 | 6550926,17 | 569269,1 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,03 | |
| 23 | 6550933,04 | 569266,46 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,36 | |
| 24 | 6550954,53 | 569262,63 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,83 | |
| 25 | 6550961,38 | 569262,8 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,85 | |
| 26 | 6550965,03 | 569264,05 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,86 | |
| 27 | 6550967,79 | 569269,56 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,16 | |
| 28 | 6550974,06 | 569269,47 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,27 | |
| 29 | 6550974,4 | 569265,46 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,02 | |
| 30 | 6550976,22 | 569262,9 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,14 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6550979,26 | 569261,27 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,45 | |
| 32 | 6551000,62 | 569267,56 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 22,27 | |
| 33 | 6550995,71 | 569273,69 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 7,85 | |
| 34 | 6550986,85 | 569304,56 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 32,12 | |
| 35 | 6550958,11 | 569322,01 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 33,62 | |
| 36 | 6550957,4 | 569325,19 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,26 | |
| 37 | 6550951,04 | 569325,71 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,38 | |
| 38 | 6550944,84 | 569327,14 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,36 | |
| 39 | 6550884,32 | 569345,67 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 63,29 | |
| 40 | 6550872,77 | 569348,95 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,01 | |
| 41 | 6550866,77 | 569349,85 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,07 | |
| 42 | 6550860,77 | 569348,95 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,07 | |
| 43 | 6550855,3 | 569346,34 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,06 | |
| 44 | 6550850,82 | 569342,23 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,08 | |
| 45 | 6550843,6 | 569333,27 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 11,51 | |
| 46 | 6550839,31 | 569328,97 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,07 | |
| 47 | 6550834,23 | 569325,64 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,07 | |
| 48 | 6550812,96 | 569314,69 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 23,92 | |
| 49 | 6550809,87 | 569311,88 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,18 | |
| 50 | 6550808,63 | 569307,89 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,18 | |
| 51 | 6550809,56 | 569303,83 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,17 | |
| 52 | 6550815,94 | 569291,83 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,59 | |
| 53 | 6550817,71 | 569288,09 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 4,14 | |
| 54 | 6550818,54 | 569285,95 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,30 | |
| 55 | 6550819,45 | 569283,15 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 2,94 | |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kiserødåsen 26 |
| Postnr | 3231 |
| Sted | Sandefjord |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 132 |
| Bnr. | 349 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 26 |
| Bolignr. | 26 |
| Merkenr. | A2017-771355 |
| Dato | 10.05.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | Christian Skodde |
| Innmeldt av | Christian Skodde |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1999 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 145 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## 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: Kiserødåsen 26
Postnr/Sted: 3231 Sandefjord
Leilighetsnummer:
Bolignr: 26
Dato: 10.05.2017 13:28:36
Energimerkenummer: A2017-771355
Ansvarlig for energiattesten: Christian Skodde
Energimerking er utført av: Christian Skodde

Gnr: 132
Bnr: 349
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 26

## 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 elektriske anlegg

### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## 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.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Vedtekter

for Kiserødtunet Borettslag, org nr 00979351291.

tilknyttet
Boligbyggelaget usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den…20.10.1997, endret den 22.04.2004, sist endret 10.04.13

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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. Egenandel ved forsikring må dekkes av andelseier når skaden oppstår innenfor andelseiers ansvarområdet.

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer og 3 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Andre bestemmelser:

Alle beboere må følge ordensregler som styret til en hver tid måtte bestemme.

**ORDENSREGLER FOR KISERØDTUNET BORETTSLAG**
Endret av styret, dato 13. desember 2018

1. Andelseier i Kiserødtunet borettslaget plikter å rette seg etter, borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

2. I borettslaget skal det mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 være ro og orden. Skal andelseier ha selskapelighet etter kl. 23.00 skal det sendes nabovarsel i god tid på forhånd. Vedlikeholdsarbeider i andelen skal i hovedsak gjennomføres i tidsrommet kl.08.00 til 16.00 på hverdager. Det kan sendes en søknad til styret om utvidet arbeidstid (til kl 21.00) før iverksetting.

3. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenningen må foreligge før anskaffelse og innflyttingen kan skje.

4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommune sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut. Store kolli skal andelseier selv frakte til miljøstasjonen.

5. Utvendig belysning skal være tent om natten.

6. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Det er ikke tillatt for parkering eller lagring av bobiler, firmabiler, campingvogner, tilhengere, anleggsmaskiner og båter på borettslagets eiendom.

7. Styret innkaller til dugnad etter behov. Maling av hus, leilighet og garasje utføres av andelseier innen satt frist av styret. Maling blir kjøpt inn av borettslaget, samt leie av lift.

8. Alle endringer (også partytelt) og tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting. Det henstilles til at ballspill foretas på egen plass som Sandefjord kommune har opprettet på øvre felt bak nr. 48 og nr. 50.

9. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.

10. Det henstilles til alle eiere av garasjer at disse benyttes til biloppstillingsplass. Leietakere skal ifølge leiekontrakten, kun benytte garasjen til oppstillingsplass. Fremleie av garasje er ikke tillatt utenfor borettslaget. Garasjeportene skal alltid være lukket og låst. Garasjeporter og garasjetak skal alltid holdes fri for snø.

11. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser på parkeringsplassen. Det er kun andelseier i hus nr. 34, 36, 38 og 40 som kan parkere biler på gårdsplassen/fellesarealene foran husene.

12. Søknad om ladestasjon til el-bil. Et midlertidig vedtak kan gis ved at andelseier søker og får på vilkår godkjenning av styret til å sette opp godkjent ladepunkt. Dersom midlertidig vedtak blir gitt skal det tegnes egen kontrakt med borettslaget. Et av vilkårene er at andelseier er pliktig til å resette ladestasjon etter pålegg fra styret dersom installasjonen ikke lenger er hensiktsmessig for andelseier eller borettslaget å ha på eiendommen. Resetting dekkes av andelseier. Kjøretøy har kun tillatelses til kjøring på stikkveiene for av- og pålessing.

13. Andelseier har ansvar for å måke veranda/balkong fri for snø, slik at det ikke blir is og snø, inn mot husveggen. Sluket på verandaen skal alltid være åpent. På fellesarealer som er tilknyttet andelen, har andelseier ansvar for å klippe gresset og fjerne snøen foran hovedinngangsdørene.



**INNKALLING 2024**

# Kiserødtunet Borettslag

Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30
Usbls lokaler i Rådhusgata 24, Sandefjord

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 Kiserødtunet Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30 - Usbls lokaler i Rådhusgata 24, Sandefjord

## 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

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 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 på kr 50 000,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 50 000,- godkjennes

## 5. Andre saker

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Einar Johansen
Styremedlem, Anne Sundsdal
Styremedlem, Ragne Eikås
Varamedlem, Mona Christensen
Varamedlem, Quyet Minh Tran Nguyen
Varamedlem, Brit Grøtte

### 6.1 Valg av leder

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

### 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 | 1 230 617 | 1 255 407 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 1 003 224 | 1 607 201 |
| Tilbakefŋring av avskrivning | 29 461 | 21 263 |
| Kjŋp / salg anleggsmidler | 0 | -98 375 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 191 941 | -1 093 168 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -367 387 | -461 712 |
| B. ¡ rets endring disponible midler | -526 643 | -24 790 |
| C. Disponible midler | 703 974 | 1 230 617 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omlŋpsmidler | 861 067 | 1 428 716 |
| Kortsiktig gjeld | -157 093 | -198 099 |
| C. Disponible midler | 703 974 | 1 230 617 |

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2023 p³ kr 627.442.
Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.

De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Kiserndtunet Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 320 930 | 2 201 600 | 2 250 869 | 2 489 343 |
| Sum leieinntekt | | 2 320 930 | 2 201 600 | 2 250 869 | 2 489 343 |
| Sum inntekt | | 2 320 930 | 2 201 600 | 2 250 869 | 2 489 343 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lrnnskostnad | | | | | |
| Lrnnskostnad | 2 | 5 640 | 5 640 | 24 809 | 5 640 |
| Styrehonorar | 2 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 3 | 29 461 | 21 263 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 18 555 | 26 245 | 26 000 | 21 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 161 432 | 88 280 | 108 000 | 111 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 444 263 | 348 237 | 370 873 | 490 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 46 915 | 0 | 0 | 6 188 |
| Verktrny, inventar og driftsmateriell | 6 | 1 587 | 5 331 | 4 200 | 4 200 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 673 509 | 157 736 | 170 400 | 205 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 629 | 5 267 | 5 620 | 6 000 |
| Forretningsfrrerhonorar | | 78 471 | 76 259 | 78 471 | 82 700 |
| Andre honorar | | 9 300 | 8 840 | 9 400 | 7 600 |
| Kontorkostnad | | 1 800 | 1 934 | 1 300 | 1 800 |
| TV/bredb³ nd | | 111 714 | 96 840 | 96 840 | 109 752 |
| Kontingent og gaver | | 10 965 | 10 200 | 10 200 | 10 200 |
| Forsikring | | 161 965 | 136 414 | 161 963 | 190 763 |
| Andre kostnader | | 5 008 | 6 308 | 7 082 | 7 082 |
| Sum kostnad | | 1 806 214 | 1 034 794 | 1 115 158 | 1 299 425 |
| Driftsresultat frr IN | | 514 716 | 1 166 806 | 1 135 711 | 1 189 918 |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | | 510 758 | 461 712 | 0 | 0 |
| Driftsresultat etter IN | | 1 025 474 | 1 628 517 | 1 135 711 | 1 189 918 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 30 343 | 12 622 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 52 593 | 33 938 | 25 407 | 22 084 |
| Netto finansposter | | 22 250 | 21 316 | 25 407 | 22 084 |
| ¡ rsresultat | | 1 003 224 | 1 607 201 | 1 110 304 | 1 167 834 |
| Overfrrt til/fra annen egenkapital | | 1 003 224 | 1 607 201 | 0 | 0 |
| SUM OVERFdRINGER | | 1 003 224 | 1 607 201 | 0 | 0 |

# Balanse 2023 Kiserŋdtunet Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 3 | 2 223 702 | 2 223 702 |
| Bygninger | 3 | 28 643 018 | 28 643 018 |
| Garasjer | 3 | 1 421 558 | 1 421 558 |
| Andre fellesanlegg | 3 | 86 898 | 96 735 |
| Andre driftsmidler | 3 | 104 661 | 124 284 |
| Sum anleggsmidler | | 32 479 837 | 32 509 298 |
| Omlŋpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 7 562 | 0 |
| Fordringer skader | 8 | 22 571 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 47 119 | 159 714 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende bank | | 783 815 | 1 269 002 |
| Sum omlŋpsmidler | | 861 067 | 1 428 716 |
| SUM EIENDELER | | 33 340 903 | 33 938 014 |

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 3 400 | 3 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 400 | 3 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 23 818 808 | 22 815 584 |
| Sum opptjent egenkapital | | 23 818 808 | 22 815 584 |
| **Sum egenkapital** | 9 | 23 822 208 | 22 818 984 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 10 | 1 036 628 | 2 228 569 |
| Borettsinnskudd | | 6 576 600 | 6 576 600 |
| Garasje innskudd | | 1 174 500 | 1 174 500 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 10 | 573 874 | 941 261 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 361 602 | 10 920 930 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 7 895 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 90 528 | 195 206 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 670 | 2 893 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 157 093 | 198 099 |
| **Sum gjeld** | | 9 518 695 | 11 119 029 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 33 340 903 | 33 938 014 |
| Pantstillelser | 11 | 9 361 602 | 10 920 930 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Per Einar Johansen<br>Styreleder | Anne Sundsdal<br>Styremedlem | Ragne Eik³s<br>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 vŊre 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 | 1 072 236 | 913 302 |
| 3609 Leie parkering | 32 400 | 32 400 |
| 3618 Leietillegg strŋm | 0 | 9 467 |
| 3619 Dugnadstillegg | 0 | 20 400 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 109 752 | 109 752 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 51 359 | 33 633 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 1 055 184 | 1 082 645 |
| Sum | 2 320 930 | 2 201 600 |

## Note 2 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet | 40 000 | 40 000 |
| Sum | 45 640 | 45 640 |

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

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygning | Garasje 2002 | Garasje 1998 | Garasje eies av laget | Garasje eies av laget |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 223 702 | 28 643 018 | 256 749 | 567 193 | 30 000 | 30 000 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 223 702 | 28 643 018 | 256 749 | 567 193 | 30 000 | 30 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfnrt verdi pr.31.12: | 2 223 702 | 28 643 018 | 256 749 | 567 193 | 30 000 | 30 000 |
| Anskaffelses³r : | 1998 | 1998 | 2002 | 1998 | 2002 | 2002 |
| Antatt levetid i ³r : | | | | | | |

| | Garasje eies av laget | Garasje eies av laget | Garasje eies av laget | Snpleboder | Nye garasjer 2011 | Garasje andre |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 88 616 | 299 000 | 30 000 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 88 616 | 299 000 | 30 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokfnrt verdi pr.31.12: | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 88 616 | 299 000 | 30 000 |
| Anskaffelses³r : | 2002 | 2002 | 2002 | 1998 | 2011 | 2002 |
| Antatt levetid i ³r : | | | | | | |

| | Ladeanlegg | Garasje overdragelse nr. 21 | Lekeapparat |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 196 238 | 30 000 | 98 375 |
| ¡ rets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| ¡ rets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 196 238 | 30 000 | 98 375 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 91 577 | 0 | 11 477 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokfnrt verdi pr.31.12: | 104 661 | 30 000 | 86 898 |
| ¡ rets avskrivninger : | 19 624 | 0 | 9 837 |
| Anskaffelses³r : | 2019 | 2019 | 2022 |
| Antatt levetid i ³r : | 10 | | 10 |

Borettslaget best³r av 34 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 12 783 kvm. G.nr 132, b.nr 349.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP561412.

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6360 Annet renhold | 6 150 | 3 025 |
| 6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing | 117 069 | 57 284 |
| 6392 Containerleie/tŋmming | 9 699 | 12 472 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 28 514 | 15 499 |
| Sum | 161 432 | 88 280 |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 40 978 | 0 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 5 938 | 0 |
| Sum | 46 915 | 0 |

## Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktŋy og redskaper | 1 587 | 0 |
| 6540 Inventar | 0 | 4 600 |
| 6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 424 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 308 |
| Sum | 1 587 | 5 331 |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 3 125 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 10 526 | 6 440 |
| 6605 Vedlikehold garasjer | 0 | 2 138 |
| 6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de | 316 115 | 130 713 |
| 6619 Dugnadsutbetaling | 17 400 | 14 400 |
| 6630 Egenandel forsikring | 30 000 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 55 843 | 0 |
| 6642 Snekkerarbeid | 46 047 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 119 649 | 920 |
| 6648 Vedlikehold drŋrer og porter | 73 129 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 4 800 | 0 |
| Sum | 673 509 | 157 736 |

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

## Note 8 - Fordringer skader

konto 1569, kr 22.571, er innbetalt fra forsikringssellskapet i januar 2024.

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 3 400 | 0 | 3 400 |
| Sum innskutt egenkapital | 3 400 | 0 | 3 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| ¡ rets resultat | 22 815 584 | 1 003 224 | 23 818 808 |
| Sum opptjent egenkapital | 22 815 584 | 1 003 224 | 23 818 808 |
| Sum egenkapital | 22 818 984 | 1 003 224 | 23 822 208 |

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Den Norske Stats Husbank | Den Norske Stats Husbank |
|---|---|---|
| L³ nenummer: | 11442119 1 | 11442121 7 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 1999 | 1999 |
| Rentesats: | 3.854 % | 3.854 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2024 | 30.12.2024 |
| Opprinnelig l³ nebelnp: | 11 550 000 | 12 350 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 1 005 863 | 1 222 706 |
| Avdrag i perioden: | 537 981 | 653 960 |
| L³ nesaldo 31.12: | 467 882 | 568 746 |
| Andelssaldo 01.01: | 424 831 | 516 430 |
| Innbetalt IN i perioden: | 64 709 | 78 662 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 230 526 | 280 232 |
| Andelssaldo 31.12: | 259 014 | 314 860 |
| Sum pantegjeld for l³ n: | 726 896 | 883 606 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11442119 1 | 8 | 22 747 | 181 976 |
| | 14 | 20 422 | 285 908 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11442121 7 | 8 | 27 655 | 221 240 |
| | 14 | 24 822 | 347 508 |

## Langsiktig gjeld

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 11 - Pantstillelser

| | Bokfnrt verdi pr. 31.12.2023 |
|---|---|
| Bokfnrt langsiktig gjeld | 2 785 002 |
| Innskuddskapital | 6 576 600 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 9 361 602 |
| Bokfnrt verdi av pantsatt eiendom | 32 375 176 |

Borettslagets bokfnrte gjeld er sikret ved pant. Borettslaget har ogs³ et innskudd p³ konto 2253 p³ kr. 1.174.500 som ikke kommer frem i noten. Borettsinnskuddene er sikret med pant p³ kr. 7.250.000. Borettsinnskuddene er en del av borettslagets pantsikrede gjeld

Resultat og balanse med noter for Kiserødtunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kiserødtunet Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Per Einar Johansen (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Ragne Eikås (sign.) | 12.03.2024 |
| Styremedlem | Anne Sundsdal (sign.) | 12.03.2024 |

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Kiserødtunet Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert Kiserødtunet 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: EE2B3-DZKSF-V467V-5LZKO-LHXDJ-K2XN7

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: EE2B3-DZKSF-V467V-5LZKO-LHXDJ-K2XN7

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*
*2024-03-12 22:19:55 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: EE2B3-DZKSF-V467V-5LZKO-LHXDJ-K2XN7*

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 - Kiserødtunet Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Einar Johansen
Styremedlem, Anne Sundsdal
Styremedlem, Ragne Eikås
Varamedlem, Mona Christensen
Varamedlem, Quyet Minh Tran Nguyen
Varamedlem, Brit Grøtte

Styret i Kiserødtunet Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Kiserødtunet 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. Kiserødtunet Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 979351291 Kiserødtunet Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Kiserødtunet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561412. 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.

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

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

- Tiltak ...- 13 aktivitet(er) ferdigstilt siste 12 mnd
- Tiltak ...1 avvik/tiltak registrert siste 12 mnd
- Se rapport Bevar HMS

## Styrets arbeid

Arbeid 2023:

Styret har hatt 2 styremøter i 2023.

Det har vært flere saker som blir behandlet på mail mellom styremedlemmer.

Uteareal. Plener har blitt opparbeidet med ny plen lagt høst 2023.

Det blitt malt alle leiligheter på midtre del "toget". Her skal det også bli byttet noen dører ol som er innkjøpt i 2023. Blir montert ferdig våren 2024.

Det har også blitt utført vedlikehold på noen piper som har fått ødelagt "hane" på topp. Disse er byttet ut med bue for å slipper nye reparasjoner på "haner"

Dugnad gjennomført varen 2023.

El bil lading har blitt oppgradert slik at den fungerer som den skal.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Kiserødtunet 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: Tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30 - Usbls lokaler i Rådhusgata 24, Sandefjord

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kiserødtunet Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 19:30 - Usbls lokaler i Rådhusgata 24, Sandefjord.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jeanette Bergquist

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Andrè Johannessen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 12

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 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.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 50 000,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 50 000 ,- ble godkjent

## 5. Andre saker

**Vedtak:**
Ingen saker meldt inn innen fristen

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

**Vedtak:**
Valgt ble: Per Einar Johansen for 2 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Ragne Eikås for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Quyet Minh Tran Nguyen for 1 år.

Valgt ble: Flemming Borge for 1 år.

Valgt ble: Mona Christensen for 1 år.

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

**Vedtak:**
Valgt ble: Utgår

## 6.5 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Rolf Christensen og Åse Artzen

# Protokoll for Kiserødtunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Jeanette Bergquist (sign.) | 24.04.2024 |
| Protokollvitne | Andrè Johannessen (sign.) | 24.04.2024 |



**INNKALLING 2025**

# Kiserødtunet Borettslag

Onsdag 14.05.2025 kl. 19:30
Storgata 1, 6. etg. Inngang vis á vis Mikrobakeriet

# 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 Kiserødtunet Borettslag

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 19:30 - Storgata 1, 6. etg. Inngang vis á vis Mikrobakeriet

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vaktmester, forslag fra styret og valgkomite
- 5.2 HMS ansvarlig

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 50 000,- godkjennes.

# 5. Andre saker

## 5.1 Vaktmester, forslag fra styret og valgkomite

Vaktmester som kan bidra med enkle oppgaver for borettslaget og beboere.

Lønnes av borettslaget for oppgaver som er felles.

Hvis det er oppgaver som skal gjøres for den enkelte beboere som er av innvendige oppgaver så betaler beboere det selv.

Det lages egen timepris over oppgaver de forskjellige oppgaver.

Styret blir sammen med vaktmester enige om timepriser.

Forlag til vaktmester er Terje Standal som er forspurt av valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Terje Standal ansettes som vaktmester.

## 5.2 HMS ansvarlig

Det har blitt mer arbeid når det gjelder HMS som skal følges opp i Borettslaget.

Hien Nguyen er forespurt om han kan ta den oppgaven og har sagt seg villig.

Oppgaver som skal gjøres ligger i eget data program som heter Bevar. Leder har til nå utført disse punktene, men føler at det burde være en egen person som gjør dette.

**Forslag til vedtak:** Hien Hguyen velges for 2 år til oppgaven.

# 6. Valg

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

o - Styreleder - Per Einar Johansen

o - Styremedlem - Ragne Eikås

x - Styremedlem - Anne Sundsdal

x - Varamedlem - Quyet Minh Tran Nguyen

x - Varamedlem - John Flemming Borge

x - Varamedlem - Mona Christensen

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Anne Sundsdal stiller til valg som styremedlem for 2 år, ny.

Mona Christensen stiller til valg som styremedlem for 1 år, ny.

**Forslag til vedtak:** Anne Sundsdal velges som styremedlem for 2 år.

Mona Christensen velges som styremedlem for 1 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Fleming Borge stiller til valg som varamedlem for 1 år, ny.

Hien Nguyen stiller til valg som varamedlem for 1 år, ny.

Quiet Minh Tran Nguyen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Fleming Borge velges som varamedlem for 1 år.

Hien Nguyen velges som varamedlem for 1 år.

Quiet Minh Tran Nguyen velges som varamedlem for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

Åse Arntzen stiller til gjenvalg for 1 år.

Rolf Christensen stiller til gjenvalg for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Åse Arntzen velges for 1 år.

Rolf Christensen velges for 1 år.

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **703 974** | **1 230 617** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 1 532 021 | 1 003 224 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 29 461 | 29 461 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 036 628 | -1 191 941 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -573 874 | -367 387 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-49 020** | **-526 643** |
| **C. Disponible midler** | **654 954** | **703 974** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 719 305 | 861 067 |
| Kortsiktig gjeld | -64 351 | -157 093 |
| **C. Disponible midler** | **654 954** | **703 974** |

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2023 på kr 627.442.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Kiserødtunet Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 334 373 | 2 320 930 | 2 489 343 | 1 691 051 |
| **Sum leieinntekt** | | **2 334 373** | **2 320 930** | **2 489 343** | **1 691 051** |
| **Sum inntekt** | | **2 334 373** | **2 320 930** | **2 489 343** | **1 691 051** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 7 050 | 5 640 | 5 640 | 7 050 |
| Styrehonorar | 2 | 50 000 | 40 000 | 40 000 | 50 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 3 | 29 461 | 29 461 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 22 472 | 18 555 | 21 000 | 22 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 98 328 | 161 432 | 111 500 | 141 676 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 485 096 | 444 263 | 490 000 | 533 323 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 7 364 | 46 915 | 6 188 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 1 833 | 1 587 | 4 200 | 5 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 264 506 | 673 509 | 205 000 | 430 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 894 | 5 629 | 6 000 | 6 258 |
| Forretningsførerhonorar | | 82 708 | 78 471 | 82 700 | 85 934 |
| Andre honorar | 8 | 9 800 | 9 300 | 7 600 | 9 672 |
| Kontorkostnad | | 782 | 1 800 | 1 800 | 0 |
| TV/bredbånd | | 114 888 | 111 714 | 109 752 | 114 888 |
| Kontingent og gaver | | 14 000 | 10 965 | 10 200 | 12 200 |
| Forsikring | | 190 971 | 161 965 | 190 763 | 213 867 |
| Andre kostnader | 9 | 6 674 | 5 008 | 7 082 | 9 598 |
| **Sum kostnad** | | **1 391 827** | **1 806 214** | **1 299 425** | **1 648 466** |
| **Driftsresultat før IN** | | **942 547** | **514 716** | **1 189 918** | **42 585** |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier | | 585 378 | 510 758 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter IN** | | **1 527 924** | **1 025 474** | **1 189 918** | **42 585** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 33 418 | 30 343 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 29 321 | 52 593 | 22 084 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-4 097** | **22 250** | **22 084** | **0** |
| **Årsresultat** | | **1 532 021** | **1 003 224** | **1 167 834** | **42 585** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 1 532 021 | 1 003 224 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **1 532 021** | **1 003 224** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Kiserødtunet Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 3 | 2 223 702 | 2 223 702 |
| Bygninger | 3 | 28 643 018 | 28 643 018 |
| Garasjer | 3 | 1 421 558 | 1 421 558 |
| Andre fellesanlegg | 3 | 77 060 | 86 898 |
| Andre driftsmidler | 3 | 85 037 | 104 661 |
| **Sum anleggsmidler** | | **32 450 375** | **32 479 837** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 0 | 7 562 |
| Fordringer skader | 10 | 0 | 22 571 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 64 071 | 47 119 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 655 234 | 783 815 |
| **Sum omløpsmidler** | | **719 305** | **861 067** |
| **SUM EIENDELER** | | **33 169 680** | **33 340 903** |

# Balanse 2024 Kiserødtunet Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 3 400 | 3 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **3 400** | **3 400** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 25 350 829 | 23 818 808 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **25 350 829** | **23 818 808** |
| **Sum egenkapital** | **11** | **25 354 229** | **23 822 208** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 12 | 0 | 1 036 628 |
| Borettsinnskudd | | 6 576 600 | 6 576 600 |
| Garasje innskudd | | 1 174 500 | 1 174 500 |
| IN nedbetalt fellesgjeld | 12 | 0 | 573 874 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 751 100** | **9 361 602** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 7 895 |
| Leverandørgjeld | | 62 266 | 90 528 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 085 | 58 670 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **64 351** | **157 093** |
| **Sum gjeld** | | **7 815 451** | **9 518 695** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **33 169 680** | **33 340 903** |
| Pantstillelser | 13 | 7 751 100 | 9 361 602 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Per Einar Johansen<br>Styreleder | Anne Sundsdal<br>Styremedlem | Ragne Eikås<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 309 560 | 1 072 236 |
| 3609 Leie parkering | 32 400 | 32 400 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 109 752 | 109 752 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 29 210 | 51 359 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 853 451 | 1 055 184 |
| **Sum** | **2 334 373** | **2 320 930** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 5 640 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 50 000 | 40 000 |
| **Sum** | **57 050** | **45 640** |

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

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygning | Garasje 2002 | Garasje 1998 | Garasje eies av laget | Garasje eies av laget |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 223 702 | 28 643 018 | 256 749 | 567 193 | 30 000 | 30 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 223 702 | 28 643 018 | 256 749 | 567 193 | 30 000 | 30 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 223 702 | 28 643 018 | 256 749 | 567 193 | 30 000 | 30 000 |
| Anskaffelsesår : | 1998 | 1998 | 2002 | 1998 | 2002 | 2002 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

| | Garasje eies av laget | Garasje eies av laget | Garasje eies av laget | Søpleboder | Nye garasjer 2011 | Garasje andre |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 88 616 | 299 000 | 30 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 88 616 | 299 000 | 30 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 88 616 | 299 000 | 30 000 |
| Anskaffelsesår : | 2002 | 2002 | 2002 | 1998 | 2011 | 2002 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

| | Ladeanlegg | Garasje overdragelse nr. 21 | Lekeapparat |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 196 238 | 30 000 | 98 375 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 196 238 | 30 000 | 98 375 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 111 201 | 0 | 21 315 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 85 037 | 30 000 | 77 060 |
| Årets avskrivninger : | 19 624 | 0 | 9 837 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2019 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 10 | | 10 |

Borettslaget består av 34 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 12 783 kvm. G.nr 132, b.nr 349.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP561412.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Annet renhold | 6 425 | 6 150 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 898 | 0 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 42 625 | 117 069 |
| 6392 Containerleie/tømming | 3 588 | 9 699 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 44 793 | 28 514 |
| **Sum** | **98 328** | **161 432** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 0 | 40 978 |
| 6420 Lisens Bevar HMS/CloudCharge | 7 364 | 5 938 |
| **Sum** | **7 364** | **46 915** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 299 | 1 587 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 799 | 0 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 735 | 0 |
| **Sum** | **1 833** | **1 587** |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 2 670 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 5 148 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 32 480 | 10 526 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 4 305 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 30 888 | 316 115 |
| 6619 Dugnadsutbetaling | 15 000 | 17 400 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 3 797 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 20 000 | 30 000 |
| 6641 Malerarbeider | 733 | 55 843 |
| 6642 Snekkerarbeid | 0 | 46 047 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 119 649 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 149 485 | 73 129 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 0 | 4 800 |
| **Sum** | **264 506** | **673 509** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

## Note 8 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 9 800 | 9 300 |
| **Sum** | **9 800** | **9 300** |

Konto 6714  IN avtale, rådgivn. dugnadsutbetaling.

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 1 414 | 2 016 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 1 500 | 1 500 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 029 | 1 107 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 679 | 435 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | -10 |
| 7795 Husleietap | 53 | -41 |
| **Sum** | **6 674** | **5 008** |

## Note 10 - Fordringer skader

konto 1569, kr 22.571, er innbetalt fra forsikringssellskapet i januar 2024. Pr. 31.12.24 er saldo kr. 0,-

## Note 11 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 3 400 | 0 | 3 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **3 400** | **0** | **3 400** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 23 818 808 | 1 532 021 | 25 350 829 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **23 818 808** | **1 532 021** | **25 350 829** |
| **Sum egenkapital** | **23 822 208** | **1 532 021** | **25 354 229** |

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Den Norske Stats Husbank** | **Den Norske Stats Husbank** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **11442119 1** | **11442121 7** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 1999 | 1999 |
| Rentesats: | 4.677 % | 4.677 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 31.12.2024 | 31.12.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 11 550 000 | 12 350 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 467 882 | 568 746 |
| Avdrag i perioden: | 467 882 | 568 746 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **0** | **0** |
| Andelssaldo 01.01: | 259 014 | 314 860 |
| Innbetalt IN i perioden: | 5 192 | 6 311 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 264 206 | 321 171 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **0** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **0** | **0** |

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 13 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 1 174 500 |
| Innskuddskapital | 6 576 600 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **7 751 100** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **32 365 338** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslaget har også et innskudd på konto 2253 på kr. 1.174.500  som ikke kommer frem i noten. Borettsinnskuddene er sikret med pant på kr. 7.250.000. Borettsinnskuddene er en del av borettslagets pantsikrede gjeld

Resultat og balanse med noter for Kiserødtunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kiserødtunet Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Per Einar Johansen (sign.) | 26.03.2025 |
| Styremedlem | Anne Sundsdal (sign.) | 25.03.2025 |
| Styremedlem | Ragne Eikås (sign.) | 25.03.2025 |

**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 Kiserødtunet Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kiserødtunet 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 Dokumentnøkkel: FZ04E-JP5KZ-4TPQ6-HBUT1-DQQDW-95J6A

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FZ04E-JP5KZ-4TPQ6-HBUT1-DQQDW-95J6A

*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*
*2025-03-27 12:55:34 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: FZ04E-JP5KZ-4TPQ6-HBUT1-DQQDW-95J6A*

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

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

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

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

# Årsmelding 2024 - Kiserødtunet Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Einar Johansen
Styremedlem, Anne Sundsdal
Styremedlem, Ragne Eikås
Varamedlem, Mona Christensen
Varamedlem, John Flemming Borge
Varamedlem, Quyet Minh Tran Nguyen

Styret i Kiserødtunet Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Kiserødtunet 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. Kiserødtunet Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 979351291

Kiserødtunet Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Kiserødtunet Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561412. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

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

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

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

- Tiltak: styret følger planen i Bevar HMS.

## Styrets arbeid

Litt om styret 2024. Sammensetning står lenger oppe.

Det har vært avholdt 3 styremøter. Det meste av kommunikasjon mellom styremedlemmer foregår på mail eller telefon.

Dugnad av fellesområder. Her har alle et ansvar å være med.

Felles veier og parkering blir brøytet, strødd og feiet opp etter venter. Dette fungerer ok, men flott om den enkelte beboer er flinkere til å fjerne snø rundt sine biler hvis brøyter har vært der. Det er mange som har meninger om hvordan denne jobben utføres, men tror at den som gjør jobben utfører den slik som den skal være.

Søppelboder er et stort problem. Det settes ting som ikke skal være der, men skal leveres på miljøstasjoner. Søppel ligger på utsiden av dunker. Er kasser fulle så ta med søppel tilbake og kast når det er tømt. Sorter søppel så skal ikke dette være noe problem. Her MÅ ALLE skjerpe seg. Ikke la andre rydde opp etter deg. Hvis det ikke passer så snakk med nabo og bytt vaske dato.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Styre Kiserødtunet borettslag 2025

| *Navn* | *Adresse* | *Telefon 2* | *Mail* | *Verv* | | *valgt for* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Per Einar Johansen | Kiserødåsen 42D | 99594362 | peej@fatland.no | Leder | ikke på valg | 1 år igjen |
| Anne Sundsdal | Kiserødåsen 28B | 90110031 | asundsd@online.no | Styremedlem | ny | 2 år ny |
| Mona Christensen | Kiserødåsen 50 | 95292505 | mona.christensen@tender.no | Styremedlem | ny | 1 år ny |
| Fleming Borge | Kiserødåsen 48 | 90103285 | flemming.borge@sfjbb.net | Varamedlem | ny | 1 år ny |
| Hien Nguyen | Kiserødåsen 24 | 47809553 | hieuminh_9@hotmail.com | Varamedlem | ny | 1 år ny |
| Quiet Minh Tran Nguyen | Kiserødåsen 22 | 93690557 | quyetminh@hotmail.com | Varamedlem | ny | 1 år ny |

**Sandefjord**

| Valgkommite | | | | verv | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Åse Arntzen | Kiserødåsen 32A | 95874500 | ase.arntzen@sandefjordbredband.net | | ny | 1 år |
| Rolf Christensen | Kiserødåsen 50 | 91870921 | rolf.christensen@tender.no | | ny | 1 år |

**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 Onsdag 14.05.2025.

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

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

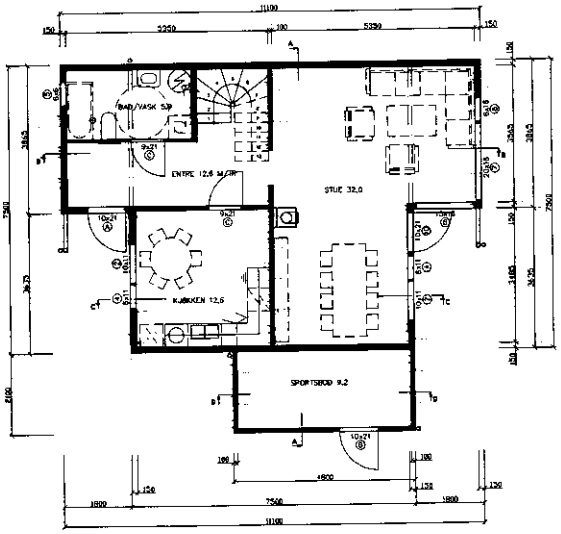
_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

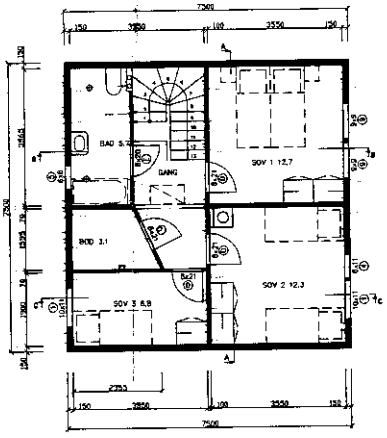
usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



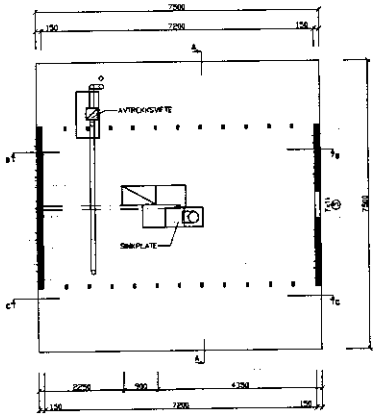

**PLAN 1.ETG.**

Bruttoareal: 80,3 m2
BRA: 76,5 m2 (inkl. utv. bod)
BRA-K=BA: 64,8 m2




**PLAN 2. ETG.**

BRA=BRA-K: 51,1 m2
BA: 30,7 m2

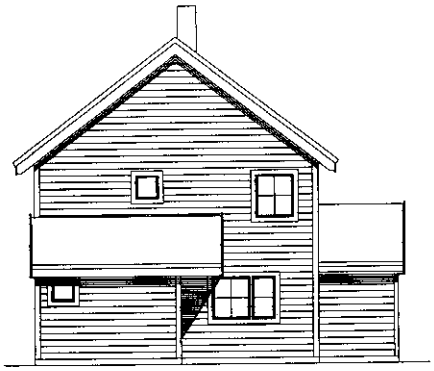


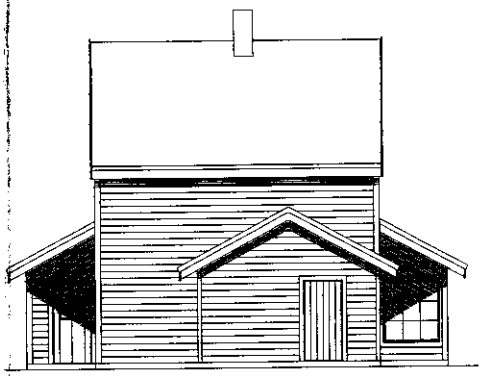

**PLAN LOFT**

Sandefjord kommune
Teknisk etat
27.05.97
Bygn. & arealplankont.

| REV. | REV. GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|
| **SANDEFJORD BBL** | | DATO: 19.04.97 | TEGNET: BFK |
| **KISERØDÅSEN 15,17,24,26,34,40,44 OG 50.** | | MÅL: 1:100 | REGI: – |
| **HUSTYPE D21. PLAN 1./2.ETG. OG LOFT.** | | | |
| **SIV. ARK. ARNE HANNISDAL A/S** | | TEGN.NR. 318 | REV. – |

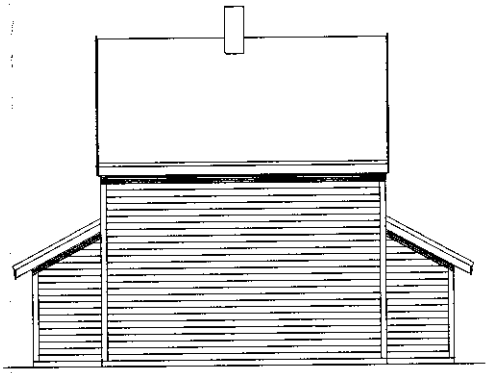
KAPELLVN. 28, 0487 OSLO TELF. 22711003 MOB. 92268706
AABYSGT. 5, 3041 DRAMMEN TELF. 32819598 FAX. 32813545





Sandefjord kommune
Teknisk etat
27 JUNI 1997
Bygn. & arealplansek.





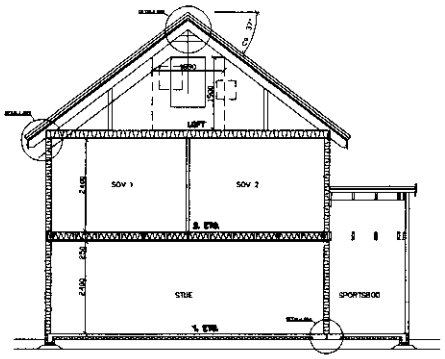
| REV. | REV. GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|

**SANDEJORD BBL**
**KISERØDÅSEN 15,17,24,26,34,40,44 OG 50.**
**HUSTYPE D21. FASADER**

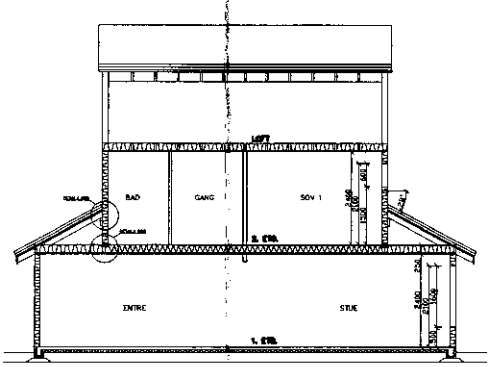
DATO: 06.02.97 | TEGNET: –
MÅL: 1:100 | REG.: –

SIV. ARK. ARNE HANNISDAL A/S
KAPELLVN. 28, 0487 OSLO TELF. 22711003 MOB. 92268706
AABYSGT. 5, 3041 DRAMMEN TELF. 32819598 FAX. 32813545

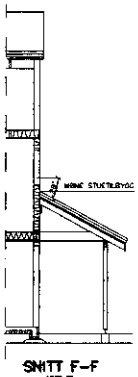
TEGN.NR.: 317 | REV.: –



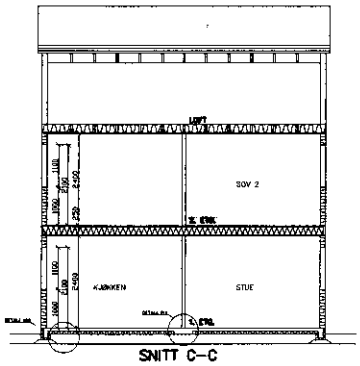

SNITT A–A



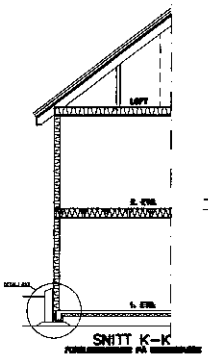

SNITT B–B



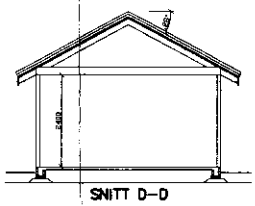
SNITT F–F



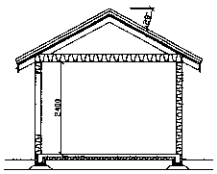

SNITT C–C




SNITT K–K



SNITT D–D



SNITT E–E

Sandefjord kommune
Teknisk vest

27 JUNI 1997

Bygn. & arealplansak.

| REV. | REV. GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|
| | | | |

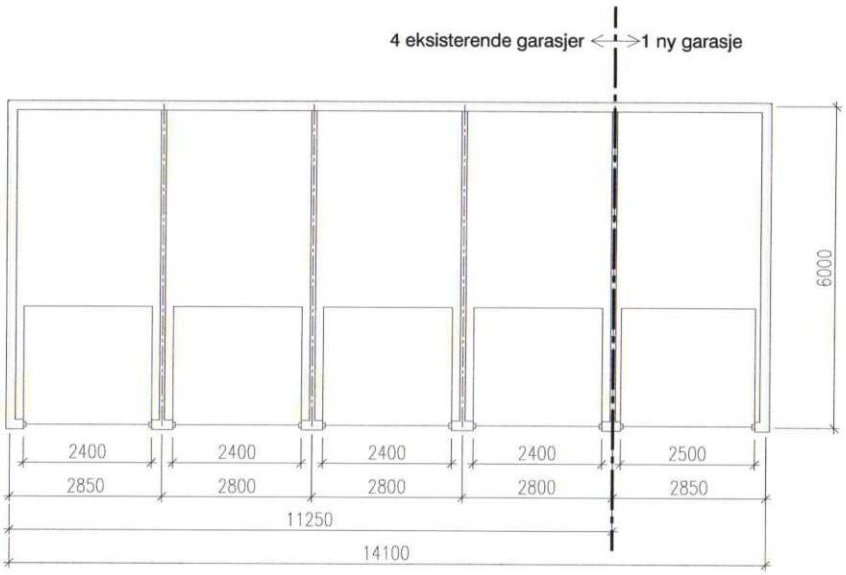
**SANDEFJORD BBL**
**KISERØDÅSEN 15,17,24,26,34,40,44,50.**
**HUST.D21.SNITT A–A,B–B,C–C,D–D,E–E,F–F.**

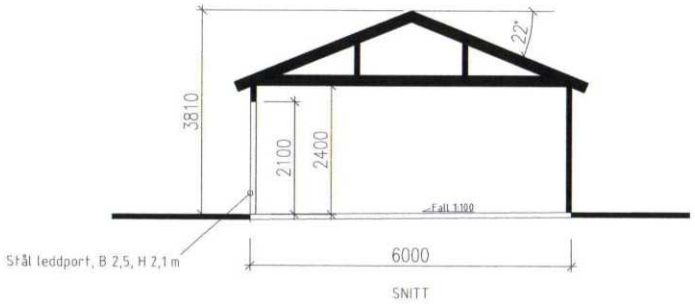
DATO: 30.04.97
TEGNET:
MÅL: 1:100
REGI:

SIV. ARK. ARNE HANNISDAL A/S
KAPELLVN. 28, 0487 OSLO TELF. 22711003 MOB. 92268706
AABYSGT. 5, 3041 DRAMMEN TELF. 32819598 FAX. 32813545

TEGN.NR. 341

REV. –




Sandefjord kommune
Teknisk etat
07 JULI 2011

E1

| | |
|---|---|
| Prosjekt: Garasjer Kiserødtunet BRL | Dato: 14.06.2011 |
| | Sist rev. — |
| Tittel: Plan og snitt 4 + 1 garasjer | Målestokk: 1:100 |
| SANDEFJORD BBL A/L<br>KISERØDTUNET BRL<br>Rådhusgata 24<br>3211 Sandefjord | Tegningsnummer: A1.01 |

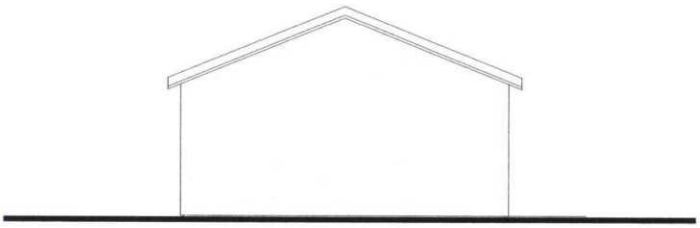
DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com




FASADE MOT SYD




FASADE MOT NORD



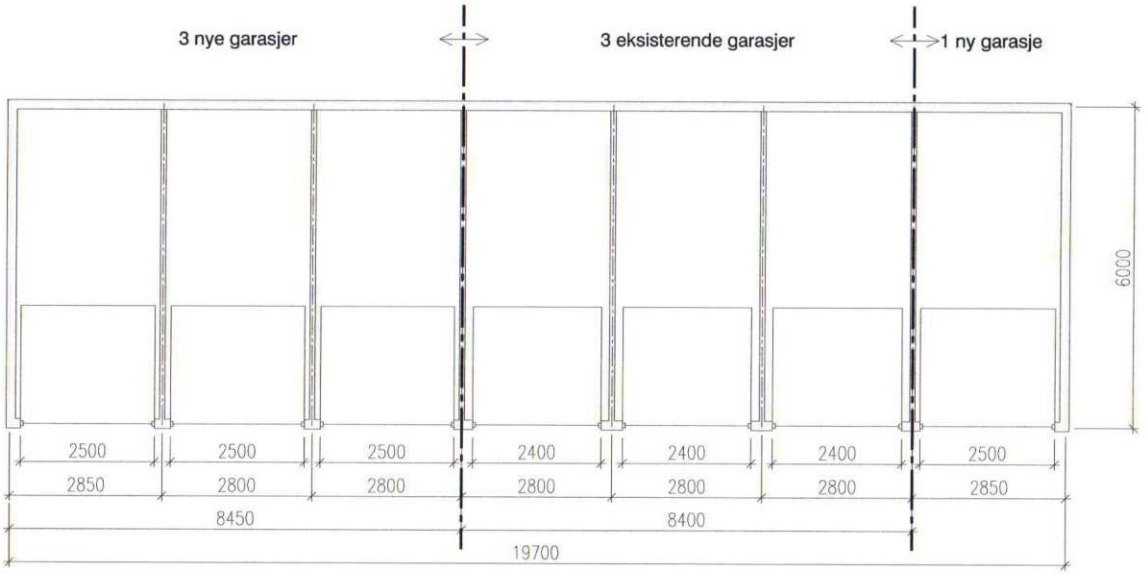
FASADE MOT ØST OG VEST

Sandefjord kommune
Teknisk etat
07 JULI 2011

E2

| | |
|---|---|
| Prosjekt: Garasjer Kiserødtunet BRL | Dato: 14.06.2011 |
| | Sist rev. – |
| Tittel: Fasader 4 + 1 garasjer | Målestokk: 1:100 |
| SANDEFJORD BBL A/L<br>KISERØDTUNET BRL<br>Rådhusgata 24<br>3211 Sandefjord | Tegningsnummer: A2.01 |

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com





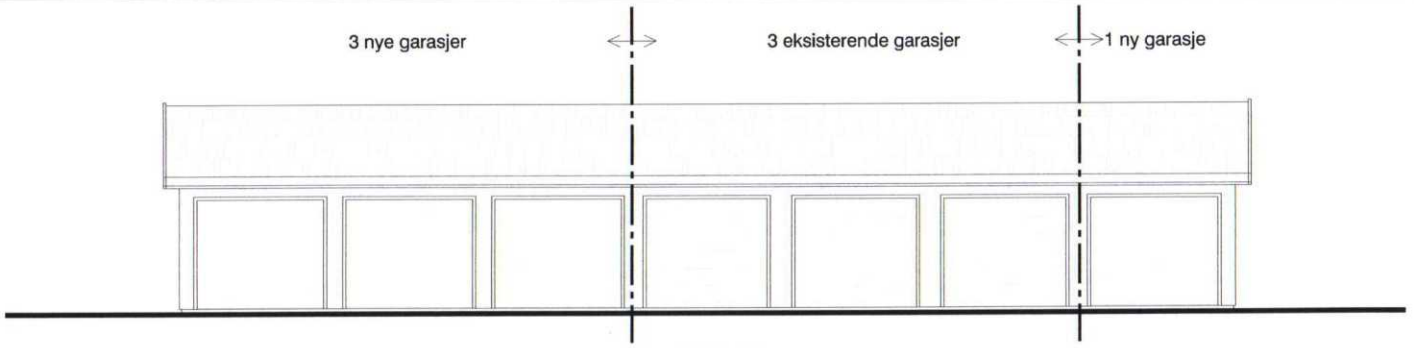


Sandefjord kommune
Teknisk etat
07 JULI 2011

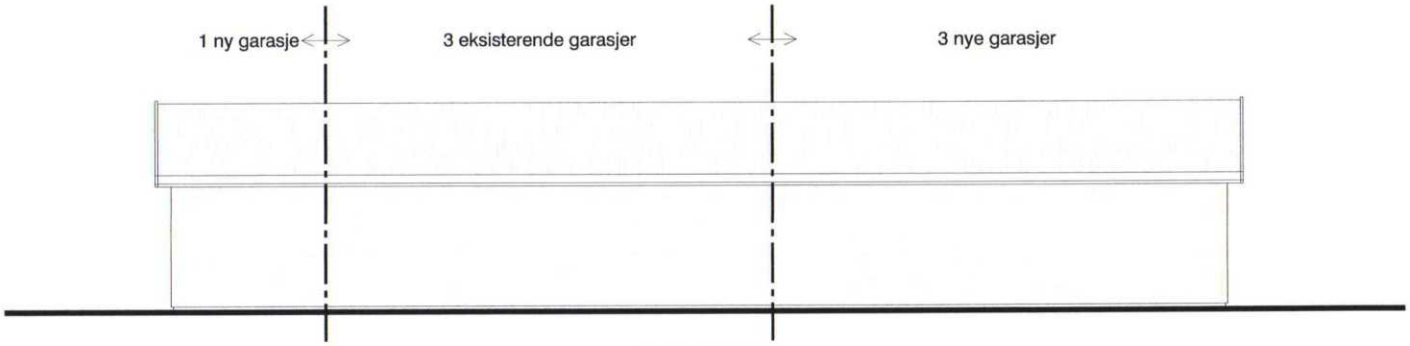
E3

| | |
|---|---|
| Prosjekt: Garasjer Kiserødtunet BRL | Dato: 14.06.2011 |
| | Sist rev. – |
| Tittel: Plan og snitt 4 + 3 garasjer | Målestokk: 1:100 |
| SANDEFJORD BBL A/L<br>KISERØDTUNET BRL<br>Rådhusgata 24<br>3211 Sandefjord | Tegningsnummer: A1.01 |

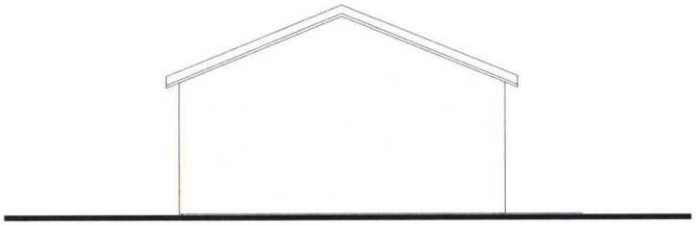
DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com




FASADE MOT NORD




FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST OG ØST

Sandefjord kommune
Teknisk etat
07 JULI 2011

E4

| | |
|---|---|
| Prosjekt: Garasjer Kiserødtunet BRL | Dato: 14.06.2011 |
| | Sist rev. – |
| Tittel: Fasader 4 + 3 garasjer | Målestokk: 1:100 |
| SANDEFJORD BBL A/L<br>KISERØDTUNET BRL<br>Rådhusgata 24<br>3211 Sandefjord | Tegningsnummer: A2.01 |

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

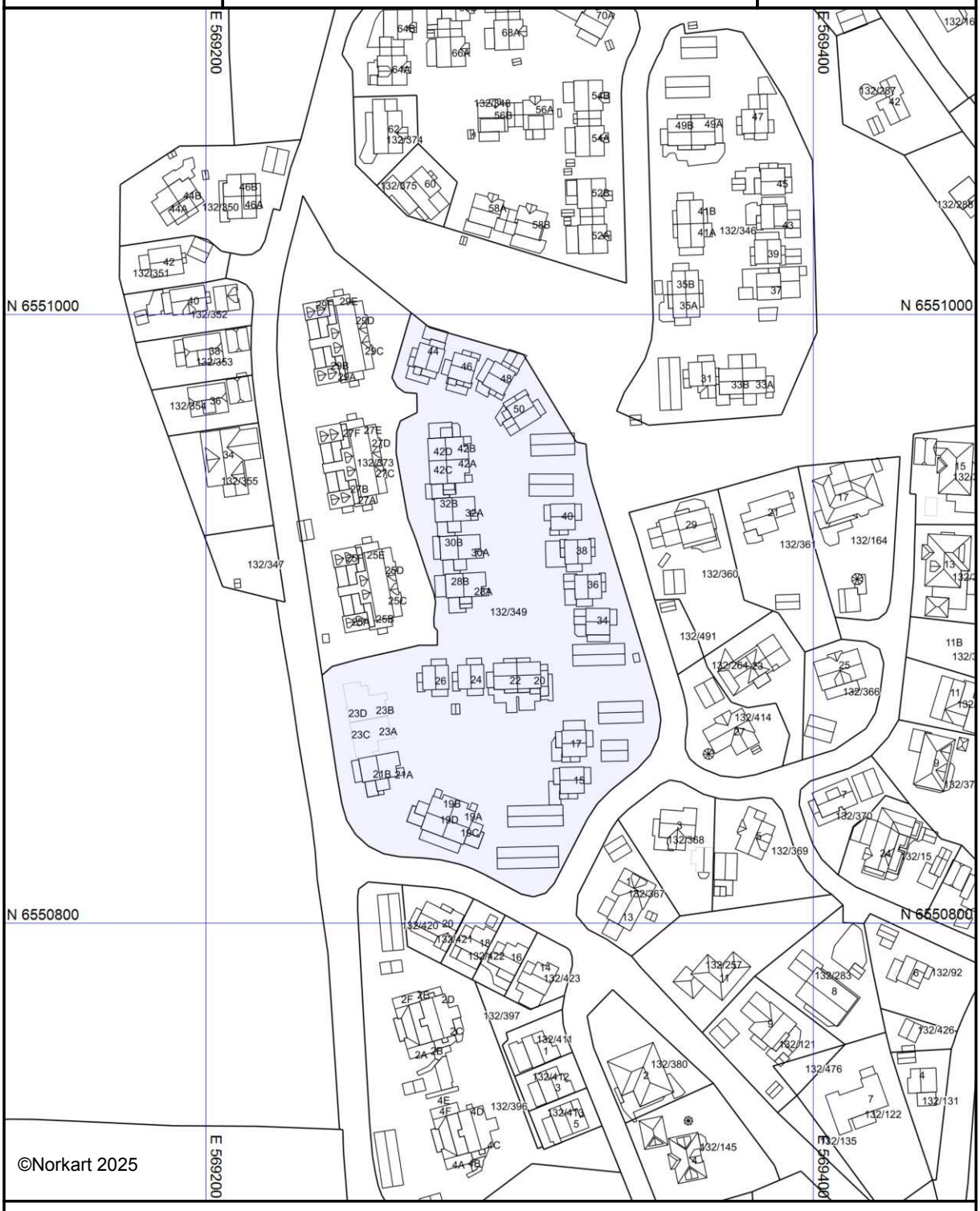
Sandefjord kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 132/349
Adresse: Kiserødåsen 26
Utskriftsdato: 24.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

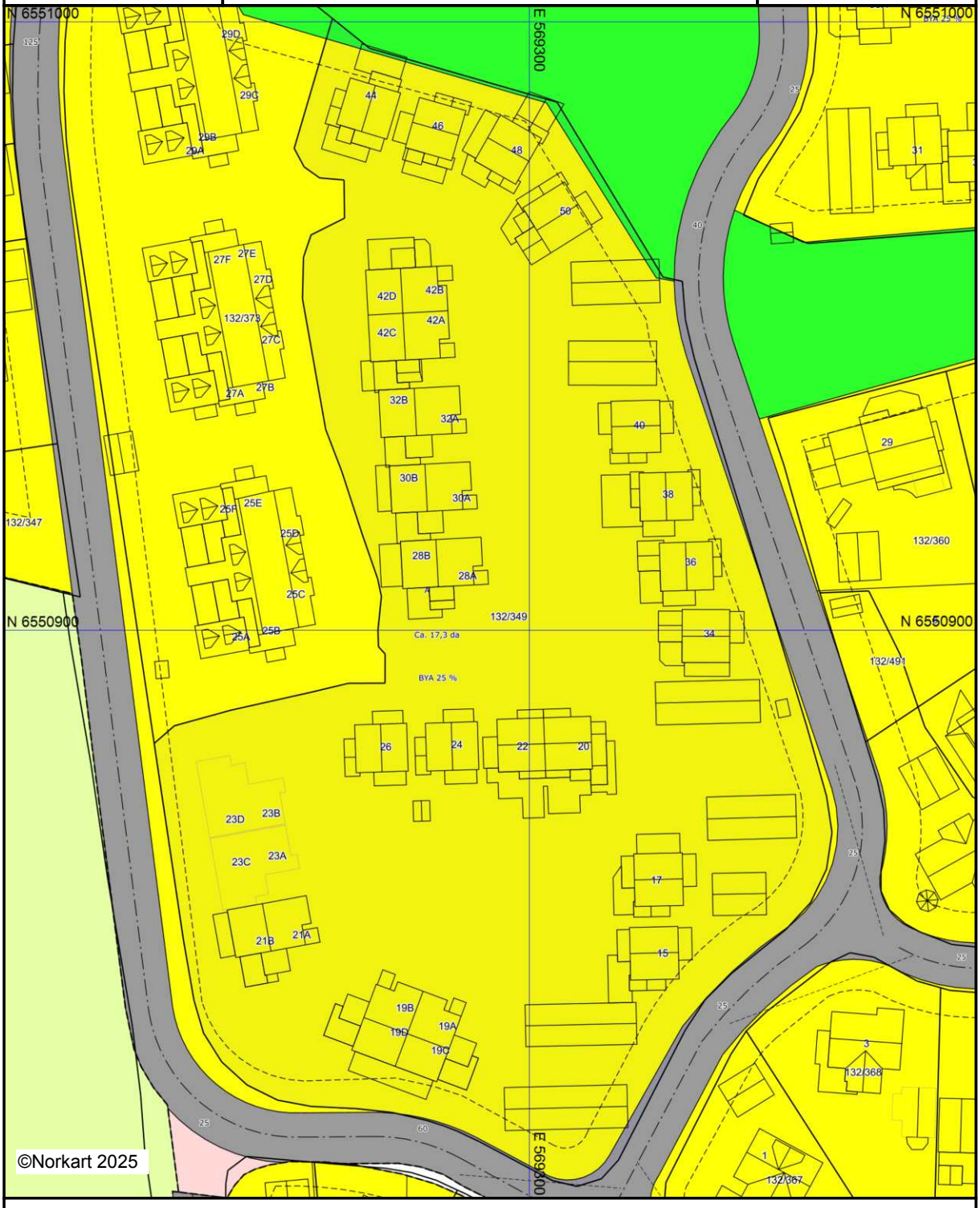
Sandefjord kommune

# Reguleringsplankart

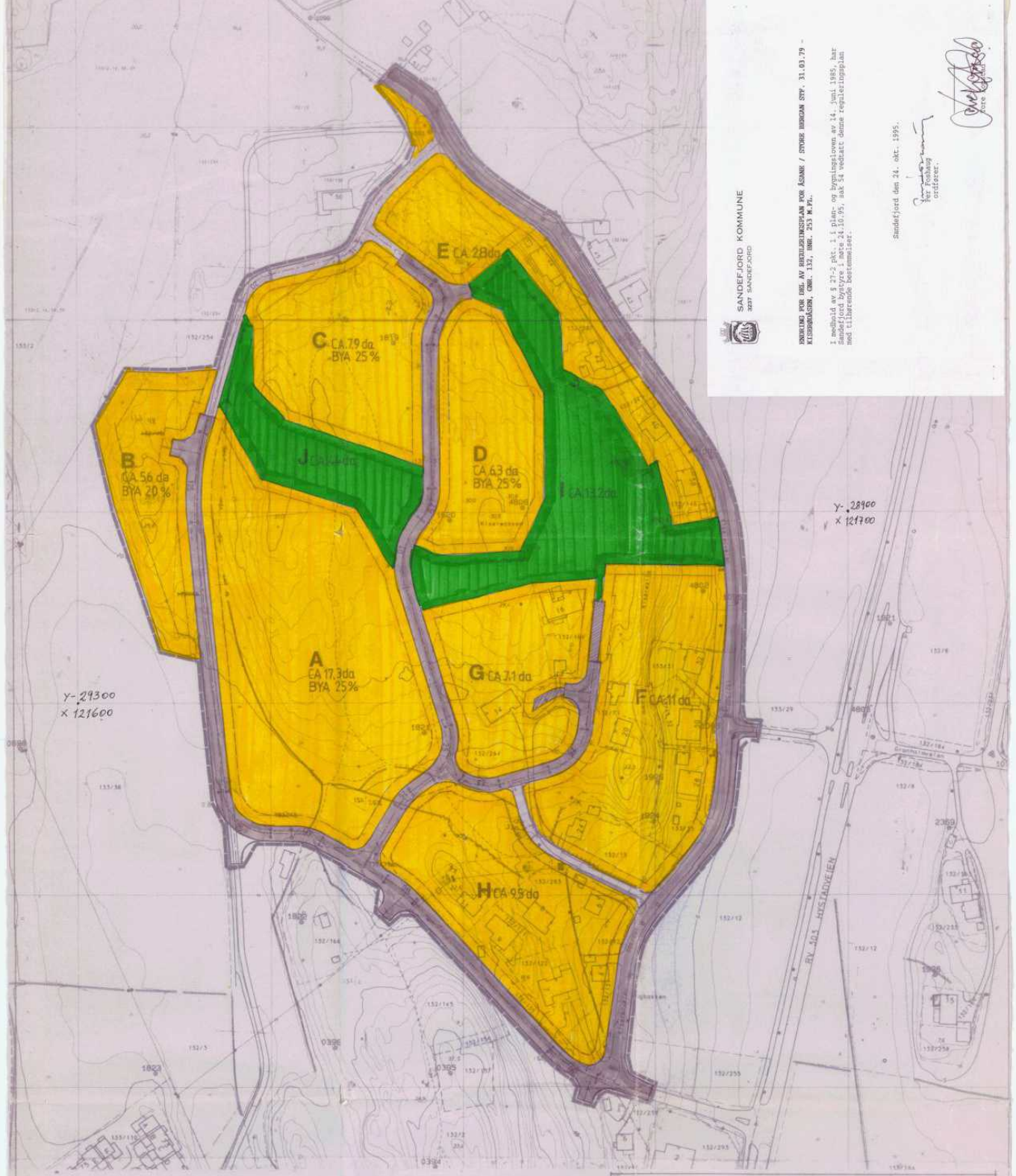
Eiendom: 132/349
Adresse: Kiserødåsen 26
Utskriftsdato: 24.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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




SANDEFJORD KOMMUNE
3207 SANDEFJORD

**ENDRING FOR DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE / STORE BERGAN STF. 31.03.79 - KISERØDÅSEN, GNR. 132, BNR. 253 M.FL.**

I medhold av § 27-2 pkt. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Sandefjord bystyre i møte 24.10.95, sak 54 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Sandefjord den 24. okt. 1995.

for Fylkesmannen
i Vestfold
ordfører

## TEGNFORKLARING

HJ. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - Boliger
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - Kjørevelier
   - Gang og sykkelveier
4. FRIOMRÅDER
   - Lek, rekreasjon
6. SPESIALOMRÅDER
   - Friisktone
7. FELLESOMRÅDER
   - Felles avkjørsel

HJELPESYMBOLER MV

- planens begrensning
- grense reguleringsformål
- byggegrense
- tomtegrense
- frisiktlinje
- senterlinje regulert vei
- eksisterende skolteerende bygg som inngår i planen

EKVIDISTANSE 1.0 m
MÅLESTOKK 1:1000

NORDØST

# ENDRING AV STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR
# ÅSANE stf.310379 – KISERØDÅSEN

| REVISJONER | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| Avgrås ved felt C og D, kjørevei kvart felt B | 01.09.95 | |
| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN | | |
| 1. SAKSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET opptatt saksnr | | |
| forslag saksnr | | |
| 2. SAKSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET saksnr | | |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK saksnr | | |
| STADFESTELSE | | |

PLANLAGT AV: DATO 20.12.94

STV. ARK. ARNE HANNEVIK A/S
ARBVS GT. 5 3041 DRAMMEN TELE. 32819500
FAX. 32813645

236

SANDEFJORD KOMMUNE
3237 SANDEFJORD

Sandefjord 10.02.95.
Rettet 01.09.95.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ÅSANE / STORE BERGAN, - KISERØDÅSEN GNR. 132, BNR.253, M.FL.**

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

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde, boligformål.
- Trafikkområder, veier, gang/sykkelveier.
- Friområder, lek/rekreasjon.
- Fellesområder, veier.

## 1. BYGGEOMRÅDER.

### 1.1 GENERELT

Før byggetillatelse gis for det enkelte felt, eller deler av det, skal det for felt A,B,C,D foreligge godkjent tomteplan, som skal vise:

- plassering av hus, garasjer, veier, lekeplasser og søppelboder for kildesortering m.m.
- overvannsystem m/sluk, høyder etc.
- eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- planlagt vegetasjon.
- terrengmurer, trapper og gjerder m/høyder og materialer.
- materialvalg på overflater.
- utforming av lekeplasser.
- godkjent plan for EL og VVA-anlegg.

### 1.2 BEBYGGELSEN

Boliger kan føres opp innenfor de angitte felt på følgende betingelser:

Felt A.

Max. BYA er 25 %. (BYA regnes som forholdet mellom bebygd areal og feltareal. Garasjer og boder regnes med i bebygd areal).

Boligene kan føres opp som blokker i inntil 3 etasjer inkl. utnyttbar loftsetasje med gesimshøyde på 7,5 m fra omliggende terreng. Max. tillatt antall leiligheter for felt A er 52.

Felt B.

Max. BYA er 20 %.

Boligene kan føres opp som sammenbygde og frittliggende småhus i inntil 2 etasjer med gesimshøyde på 6,0 m av omliggende terreng. Leilighetene skal ha markkontakt. Max tillatt antall leiligheter for felt B er 10.

Felt C og D.

Max BYA er 25 %.

Boligene kan føres opp som sammenbygde og frittliggende småhus i inntil 2 etasjer med gesimshøyde på 6,0 m av omliggende terreng. Leilighetene skal ha markkontakt.

Max tillatt antall leiligheter for felt C er 18.
" " " " " " D " 14.

Felt E,F,G og H.

Max. BYA er 15 %.

Frittliggende småhus i inntil 2 etasjer - alternativt 1 etasje + underetasje.

1.3 FELLES.

Bygningene skal ha saltak og tilpasses naturlig terreng på en skånsom måte slik at eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Det skal fortinnsvis benyttes trepanel, murverk eller betong i fasader og takstein av tegl eller betong.

Garasjer og parkeringsplasser skal anlegges på terreng eller under hus innenfor de enkelte boligfelt. Parkeringsdekning skal være i henhold til parkeringsnormer for Sandefjord kommune.

Felles lekeplasser skal anlegges innenfor byggeområdene etter de normkrav som parksjefen har anbefalt i notat datert 21.10.94.

Interne lekeplasser for de enkelte boligfelt skal ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Det kan kreves at det stilles bankgaranti for opparbeidelse av felles lekeplasser.

## 2. TRAFIKKOMRÅDER.

2.1 I områdene skal det opparbeides veier med den inndeling av kjøre- og gangveier i prinsipp som er vist i planen og etter veinormaler for Sandefjord kommune. Endelig plassering og utforming fastlegges i de planer som er beskrevet i pkt. 1.1.

2.2 Veiene til de enkelte felt skal være opparbeidet før bygge-arbeidene starter.

**3. FRIOMRÅDER.**

3.1 Områdene skal benyttes til lekeområder, park og turveier, og hvor det blant annet skal opparbeides fotballøkke.

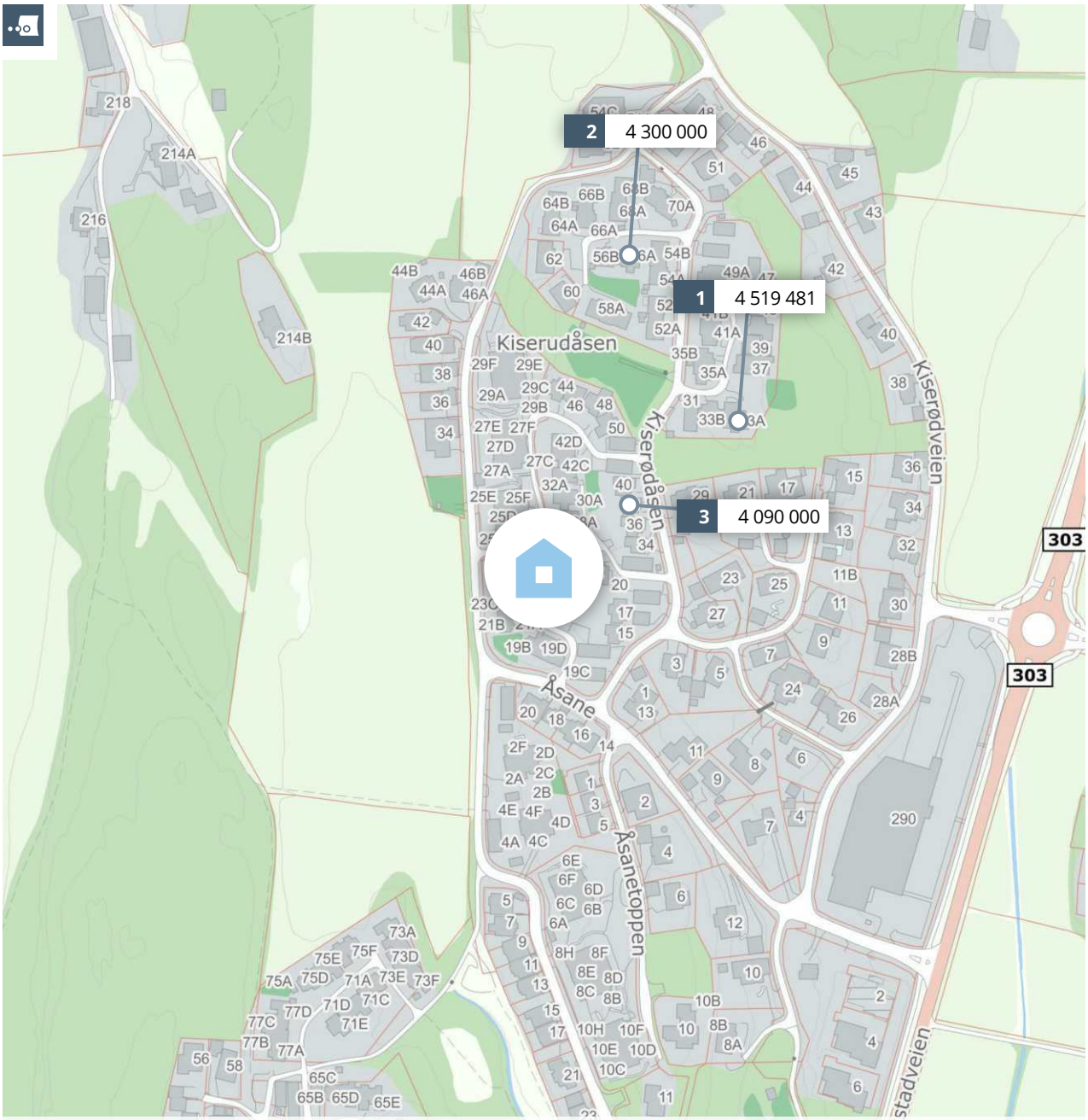
3.2 Friområdet må ikke nyttes til rigg eller opplagsplass.

3.3. Friområdet skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Sandefjord den 24. okt. 1995.

Per Foshaug
ordfører.

Tore Kopstad




# Meglers verdivurdering

# KISERØDÅSEN 26

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 07.06.2025

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: Weronica Sandbæk.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kiserødåsen 26, 3231 SANDEFJORD

Borettslag enebolig på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 132 BNR 349 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS ÅSANE

Verdivurdert til

# 4 350 000

| 0 | 4 350 000 | 30 208 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 144 m² | 9 m² | - m² | 76 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 12,8 daa |
| Byggeår | | | | | | 1999 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 406 |
| Formue | 23 742 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kiserødåsen 33 A | | | | 09.04.2025 | 4 500 000 | **4 350 000** | 169 481 | 4 519 481 | **29 930** |
| | 151 m² | 1997 | - m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Kiserødåsen 56 A | | | | 07.01.2025 | 4 490 000 | **4 300 000** | 0 | 4 300 000 | **36 441** |
| | 118 m² | 1998 | 7 006 m² | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Kiserødåsen 38 | | | | 27.06.2024 | 4 090 000 | **4 090 000** | 0 | 4 090 000 | **29 007** |
| | 141 m² | 1999 | - m² | 3 sov | | | | | | |

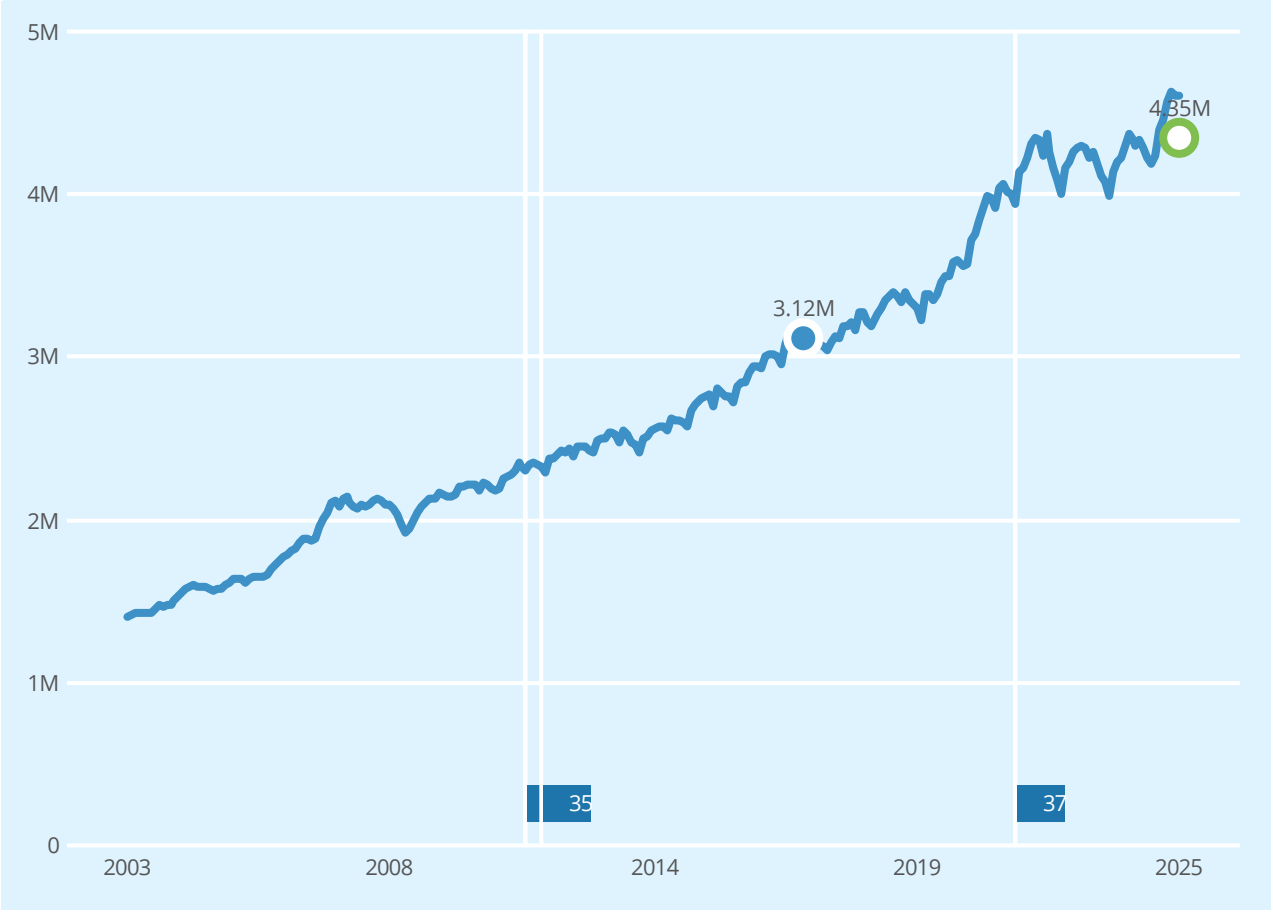
Fin enebolig over 3 etasjer i enden av rekke. Barnevennlig og rolig område. Garasjeplass medfølger. Det er noe sjøutsikt fra 2 og 3 etasje. Romslig og skjermet terrasse fra 2022. Solrikt. Boligen har 3 soverom og 2 bad. Loftstue/kontor. Peis i stuen. To nyere markiser fra 2021. Gulv på kjøkken fra 2021.

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 Horisontaldelt tomannsbolig
2 Horisontaldelt tomannsbolig
3 Horisontaldelt tomannsbolig
4 Horisontaldelt tomannsbolig
5 Horisontaldelt tomannsbolig
6 Enebolig
7 Enebolig
+30 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.05.2017 | 12.06.2017 | 06.09.2017 | 2 800 000 | 2 750 000 | 368 026 | 3 118 026 | 38 |
| 09.10.2009 | 09.10.2009 | 09.10.2009 | - | 1 680 000 | - | 1 680 000 | 39 |

38 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

39 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 3231 SANDEFJORD nå

5
eneboliger til salgs

7.2M
7.0M
**6 708 000** Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

# Eneboliger solgt i 3231 SANDEFJORD siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.7M
6.4M
6.1M
**5 755 000** Prisantydning i snitt
**5 491 000** Salgspris i snitt
5.2M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 4.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**37 284** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**31 738** SANDEFJORD kommune i snitt siste 9 mnd

**30 208** Kiserødåsen 26 Totalpris 4 350 000

# Kiserødåsen 26

Nabolaget Åsane/Belgau - vurdert av 47 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Store Bergan skole (1-7 kl.)<br>362 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>410 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.6 km |
| Bugården ungdomsskole (8-10 kl.)<br>352 elever, 19 klasser | 15 min<br>7.3 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 13 min<br>5.9 km |
| Skagerak International School<br>170 elever, 9 klasser | 15 min<br>7.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Granholmen Sandefjord | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Granholmen<br>Linje 01, 04 | 5 min<br>0.4 km |
| Sandefjord stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5...<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Åsane barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sole barnehage (0-5 år)<br>143 barn | 21 min<br>1.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Granholmen | 6 min |
| Rema 1000 Thorøya | 5 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Hvaltorvet Kjøpesenter | 11 min |
| Gokstad Apotek, Åsane | 6 min |
| Sandefjord Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kiserødåsen Balløkke | 1 min |
| Åsane Midtre Balløkke | 4 min |
| Team treningssenter | 7 min |
| SKY Fitness Tjølling | 8 min |

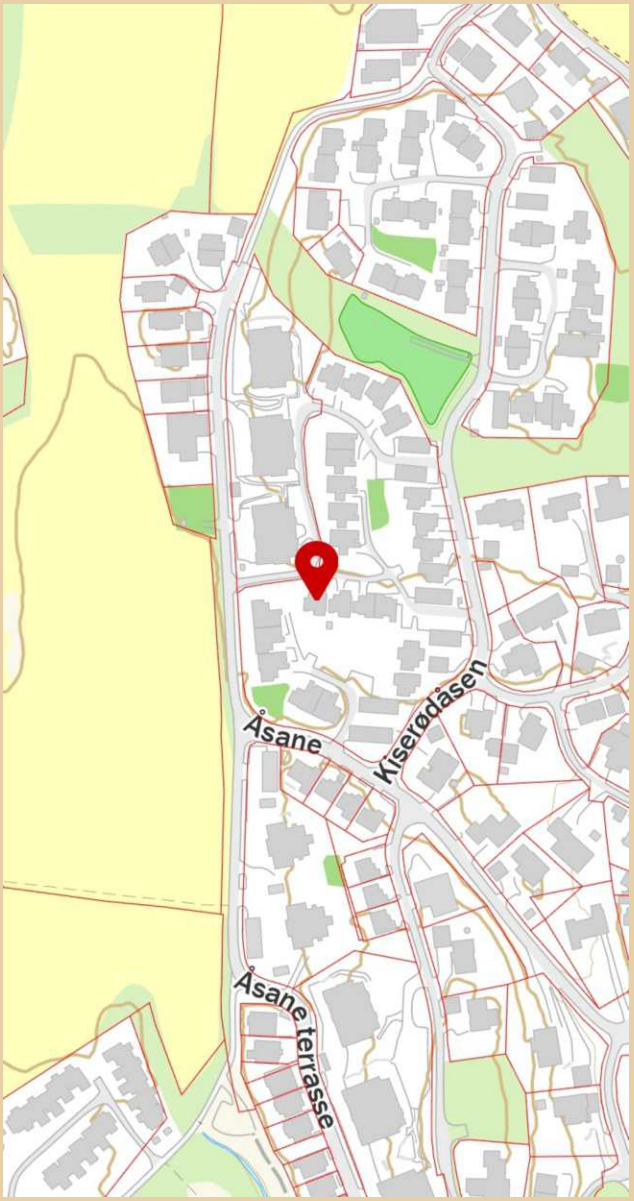
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 93/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Kiserødåsen 26

Nabolaget Åsane/Belgau - vurdert av 47 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Store Bergan skole (1-7 kl.)<br>362 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>410 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.6 km |
| Bugården ungdomsskole (8-10 kl.)<br>352 elever, 19 klasser | 15 min<br>7.3 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 13 min<br>5.9 km |
| Skagerak International School<br>170 elever, 9 klasser | 15 min<br>7.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Granholmen Sandefjord | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Granholmen<br>Linje 01, 04 | 5 min<br>0.4 km |
| Sandefjord stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5...<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Åsane barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sole barnehage (0-5 år)<br>143 barn | 21 min<br>1.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Granholmen | 6 min |
| Rema 1000 Thorøya | 5 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Hvaltorvet Kjøpesenter | 11 min |
| Gokstad Apotek, Åsane | 6 min |
| Sandefjord Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kiserødåsen Balløkke | 1 min |
| Åsane Midtre Balløkke | 4 min |
| Team treningssenter | 7 min |
| SKY Fitness Tjølling | 8 min |

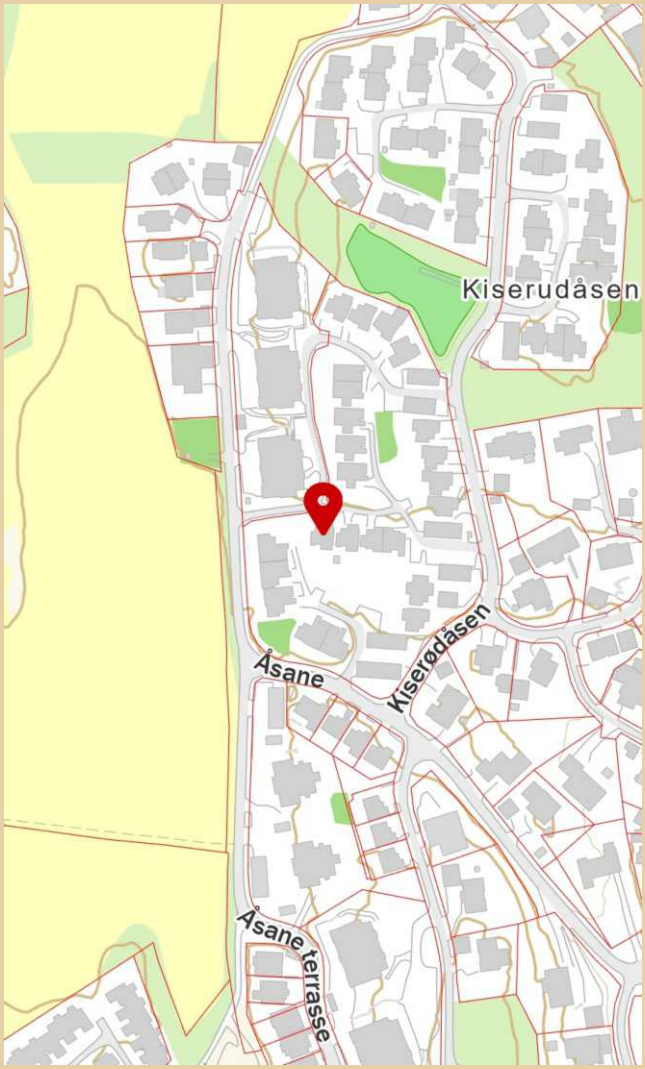
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 93/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Kiserødåsen 26

Nabolaget Åsane/Belgau - vurdert av 47 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Store Bergan skole (1-7 kl.)<br>362 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>410 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.6 km |
| Bugården ungdomsskole (8-10 kl.)<br>352 elever, 19 klasser | 15 min<br>7.3 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 13 min<br>5.9 km |
| Skagerak International School<br>170 elever, 9 klasser | 15 min<br>7.4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Granholmen Sandefjord | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Granholmen<br>Linje 01, 04 | 5 min<br>0.4 km |
| Sandefjord stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>6 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 22 min |

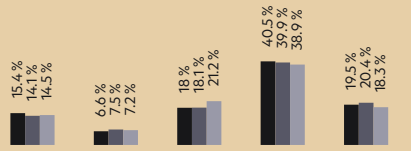
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 ...<br>61 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Åsane barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sole barnehage (0-5 år)<br>143 barn | 21 min<br>1.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Granholmen | 6 min |
| Rema 1000 Thorøya | 5 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Åsane/Belgau | 1 347 | 582 |
| Sandefjord | 47 777 | 22 490 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kiserødåsen Balløkke | 1 min |
| Åsane Midtre Balløkke | 4 min |
| Team treningssenter | 7 min |
| SKY Fitness Tjølling | 8 min |

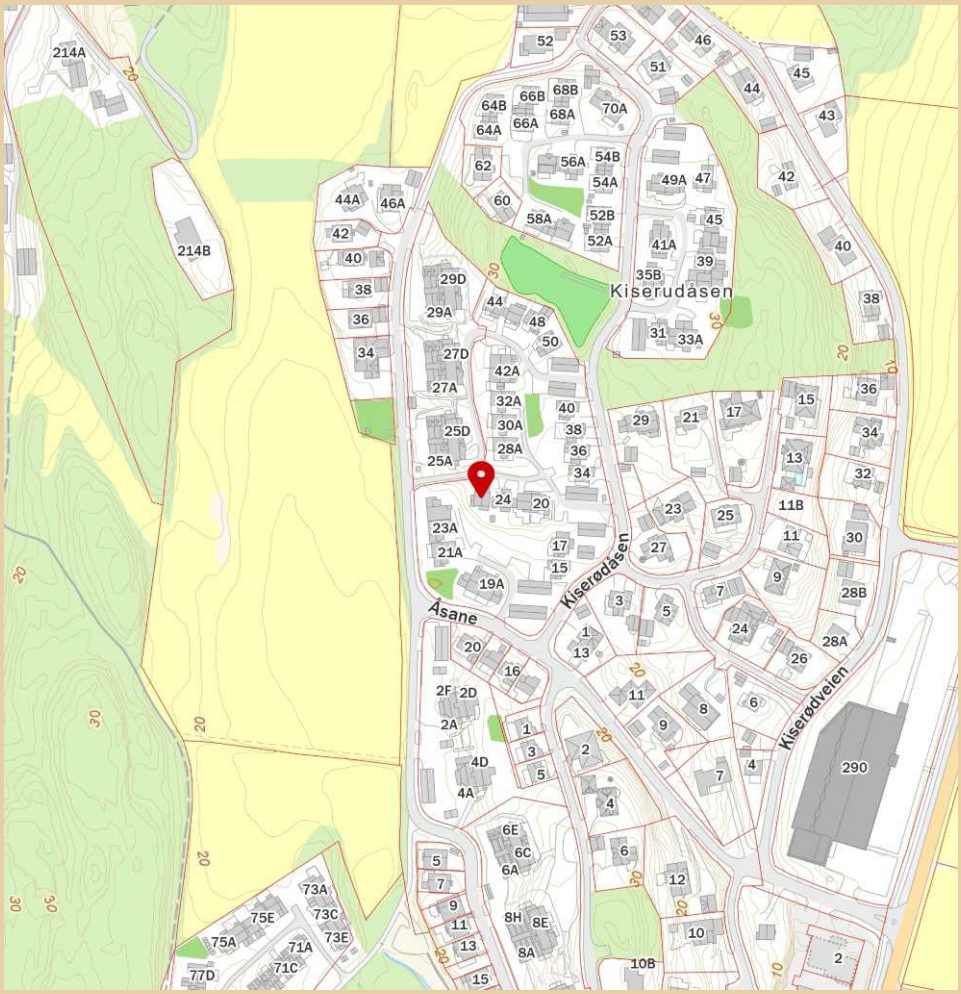
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 93/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Kiserødåsen 26, 3231 Sandefjord
Gnr. 132, Bnr. 349, andelsnr. 16 i Kiserødtunet Borettslag, Sandefjord kommune.

**Oppdragsnummer:**
33250068


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sandefjord

**Saksbehandler:** Weronica Sandbæk

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

**E-post:** weronica.sandbaek@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---