



PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

RINGKOLLEN 14 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ringkollen 14 D, 3227 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 115, bnr. 103
 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 21609-1471

Referansenummer: YX7936

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



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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Andelsleilighet som er en del av ett borettslag.
Leilighet beliggende i 1. og 2. etasje, som er oppført i 1978.
Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med felles trappegang.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell innglasset balkong for byggets art og tid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner er mot vegg mot naboileilighet og rom med flis på vegg..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett.
Det er fliser på gulv og vegg, malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

Varmepumpe luft til luft, montert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i begge etasjer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

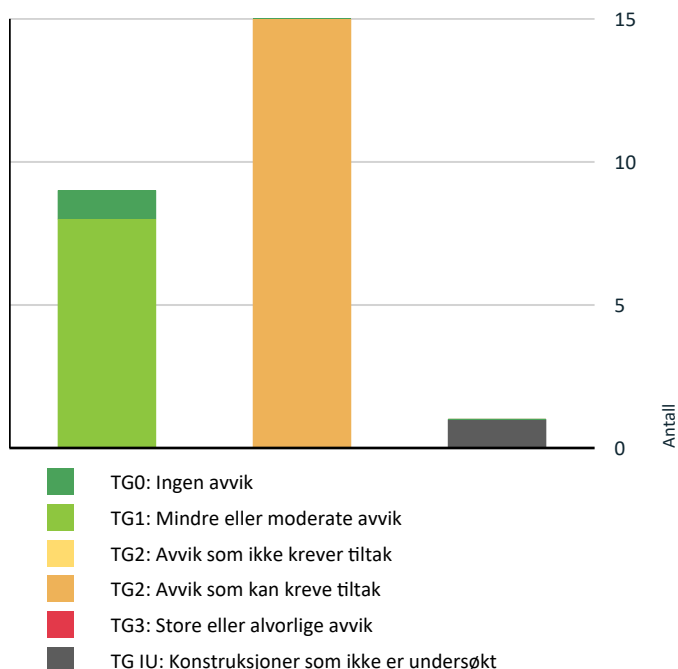
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 instruksjoner. 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. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalg rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar. 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er ansett nødvendig.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig da dørens funksjon er ivaretatt slik den fremstår under befaring, men det bør påregnes nye dører på sikt.

TG 1 Innglasset balkong

Tradisjonell innglasset balkong for byggets art og tid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 18mm høyde avvik i stue.

Avviket må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

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

TG 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 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde på rekkverk er målt til 85cm.

Åpninger i rekkverk er målt til 12cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

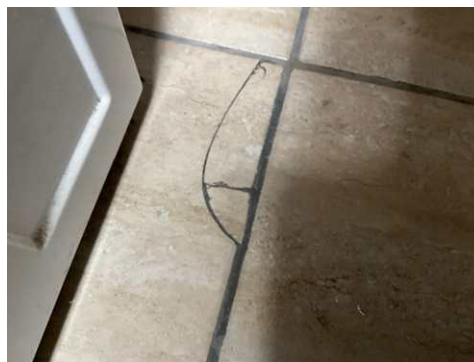
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fliser bærer preg av å være utført av ufaglært håndverker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- 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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

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).

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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 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.
- 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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er mot vegg mot naboelighet og rom med flis på vegg..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

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.



2. 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:

Tilstandsrapport

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.
Det er fliser på gulv og vegg, malt tak.



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 ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, montert i stue.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstanken er ikke tilgjengelig og det er derfor ikke gjort vurderinger av den.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken må gjøres tilgjengelig slik at man kan gjøre rede for om det er avvik som krever tiltak.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Åpent/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.
1978 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med oppgraderinger gjennom årene.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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.



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 begge etasjer.

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

Tilstandsrapport

Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2010

Kommentar

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonelt oppført i tre over støpt plate.
Liggende bordkledning, saltak med pappshingel på tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2025

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Kjedet garasjebygg tradisjonelt oppført i tre med pulttak.
Liggende kledning.
Garasjeport med radiosender.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

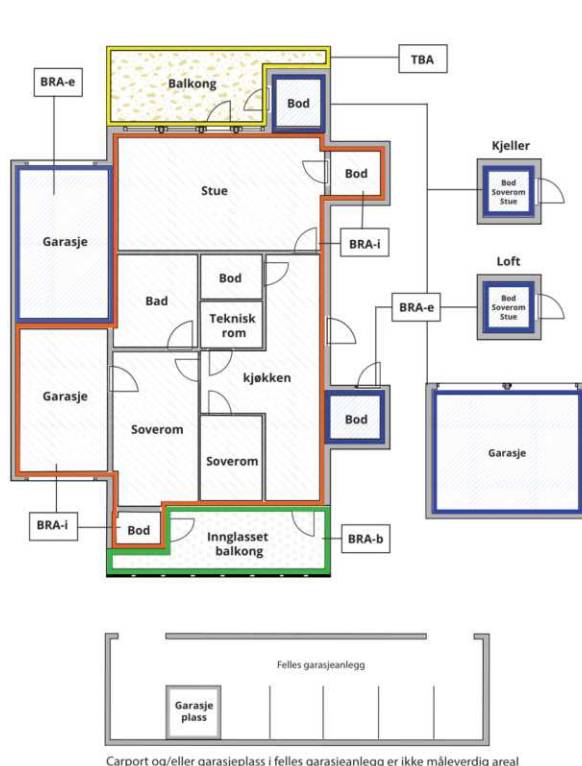
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	2		48	
2. Etasje	48		11	59	
SUM	94	2	11		
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Ekstern bod	
2. Etasje	Kjøkken, Entré, Stue, Gang		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: 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

Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

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: Bod er i dag benyttet som soverom

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	11
Bod	0	3
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Ala Hasan Isa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	103		0	54796.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringkollen 14 D

Hjemmelshaver

Kollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLLEN BORETTSLAG	854318802			Isa Ala Hasan, Alhoms Rana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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 dampspærren 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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/YX7936>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Sandefjord	
Oppdragsnr.	
33250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ala Hasan Isa	Rana Alhoms
Gateadresse	
Ringkollen 14 D	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3227
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	A6154756

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Brl utført en varmtbreder,avløp sjekk ,montert ny vannstopper og hovedkran og fornyet alle avløps rør gjenno et firma

Arbeid utført av

Kilen rør

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle garasjene er klargjort for ladeanlegg. Alle ledninger er allerede på plass, og garasjene er bygget i henhold til planer for installasjon av ladeanlegg

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ala Hasan ISA	1427fd3113c4487989363a 3c5448035f0a2acb8f	13.06.2025 18:18:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rana Alhomsy	91db8a62d9a91149d96f9 32cf7a25e80c8c126d1	13.06.2025 18:19:36 UTC	Signer authenticated by One time code

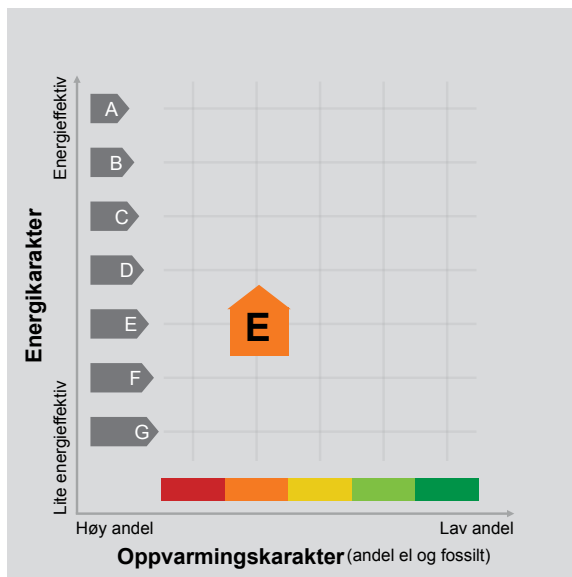
Document reference: 33250074

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Ringkollen 14D
Postnummer	3227
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	162387707
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135632
Dato	16.06.2025



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

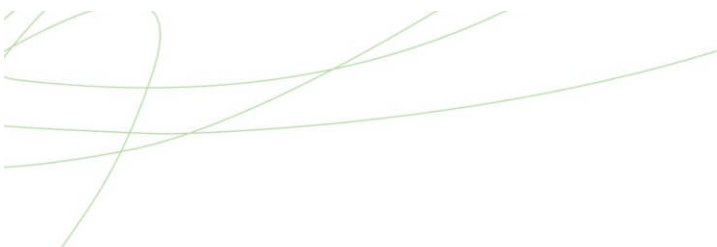
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

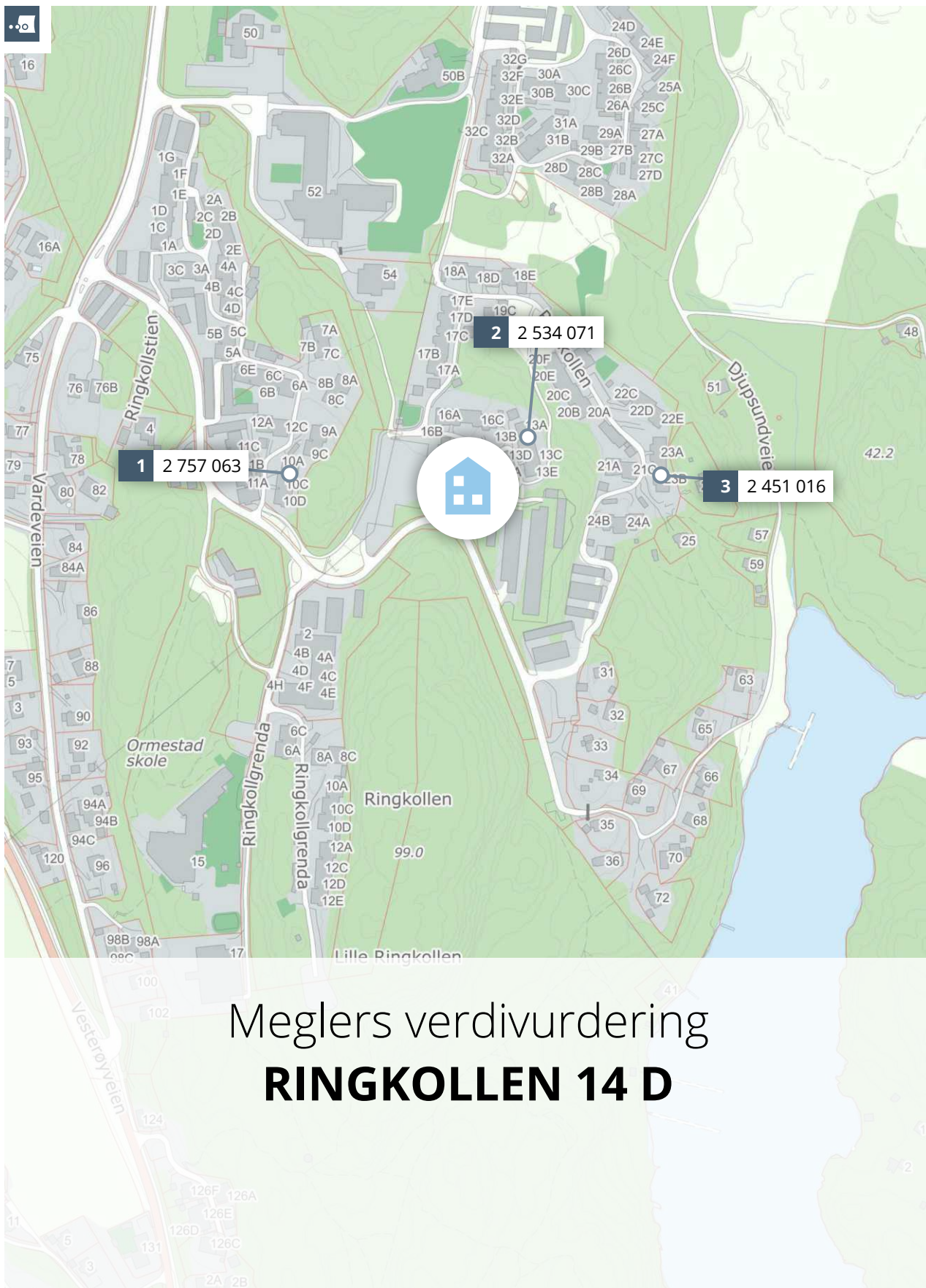
Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.



Meglerns verdivurdering

RINGKOLLEN 14 D

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 08.10.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etast/verditakst. Ansvarlig megler: Elise Graneng Olafsen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Ringkollen 14 D, 3227 SANDEFJORD

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 115 BNR 103 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS VARDEN 2

Verdivurdert til

2 100 000

484 071

Fellesgjeld

2 584 071

Totalt

27 490

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m ²	2 m ²	11 m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1978					

Fellesutgifter	7 955
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ringkollen 10 B 98 m ² 1976 3. etg 2 sov	26.04.2024	2 500 000	2 550 000	207 063	2 757 063	28 133
2 Ringkollen 13 B 95 m ² 1975 1. etg 2 sov	11.09.2025	2 100 000	2 050 000	484 071	2 534 071	26 674
3 Ringkollen 23 B 99 m ² 1978 1. etg 3 sov	26.04.2024	2 650 000	2 200 000	251 016	2 451 016	24 758

Pen og velholdt 3-roms leilighet med sentral beliggenhet

To etasjer, godt med parkering - innglasset balkong

Lyse overflater

Gjennomgående god standard

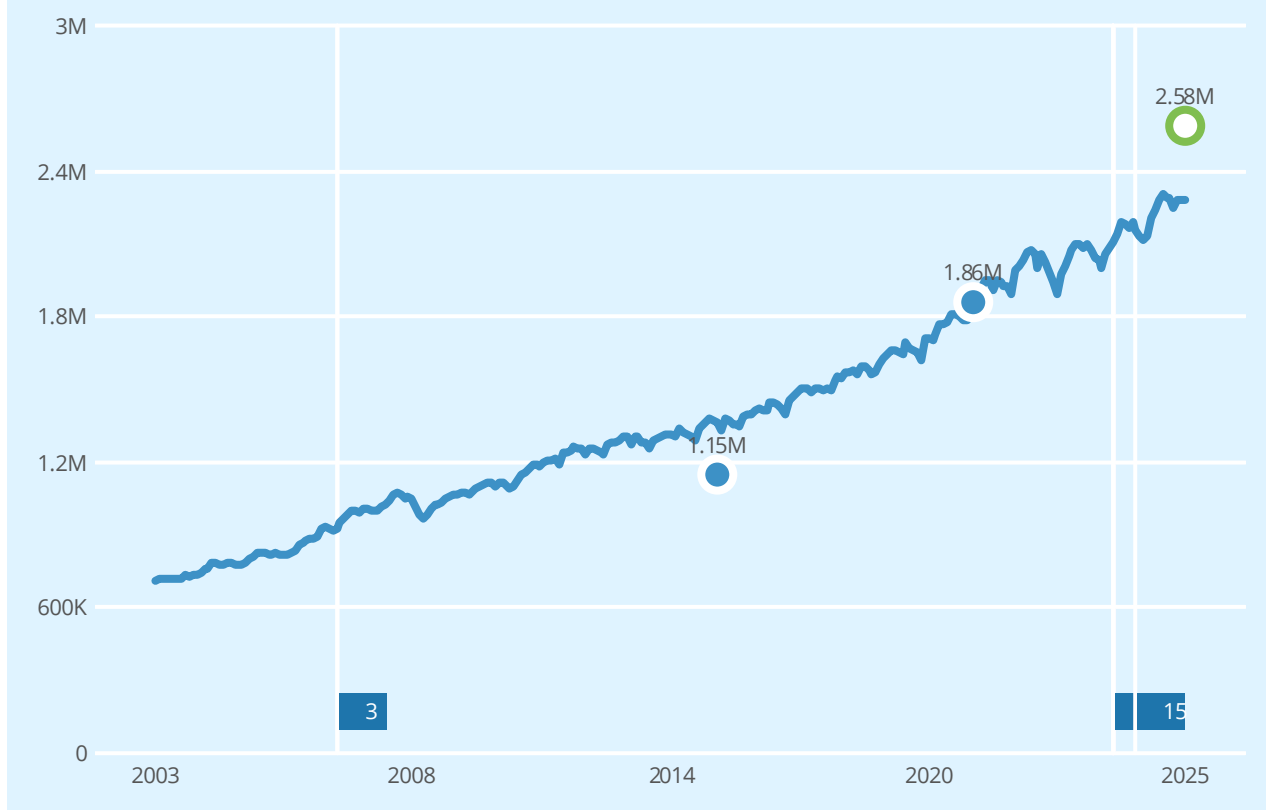
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 nyvinende 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 Garasje, anneks
- 2
- 3
- 4 Garasje, anneks
- 5 Garasje, anneks
- 6 Garasje, anneks
- 7 Garasje, anneks
- +8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.02.2021	28.02.2021	10.05.2021	1 550 000	1 610 000	249 893	1 859 893	16
08.03.2019	08.03.2019	08.03.2019	-	850 000	-	850 000	17
04.04.2015	10.06.2015	03.07.2015	1 035 000	850 000	298 725	1 148 725	

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

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



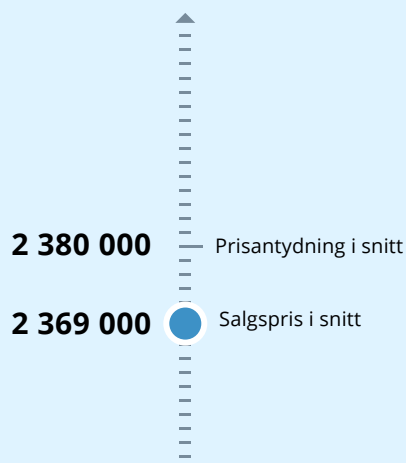
Leiligheter til salgs i VARDEN 2 grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

100
dager

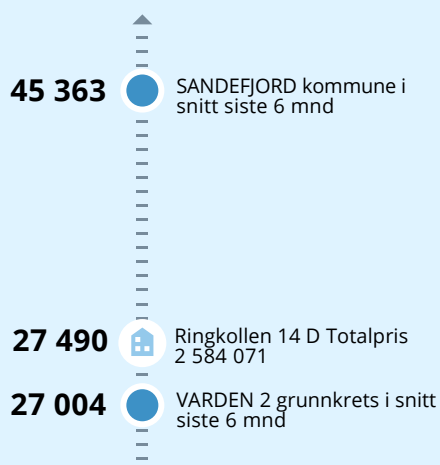
Leiligheter solgt i VARDEN 2 grunnkrets siste 6 mnd

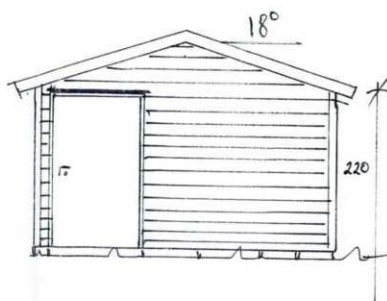
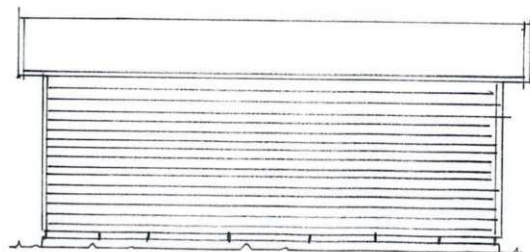
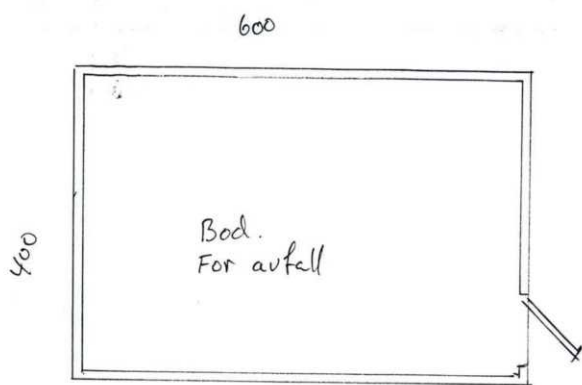


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 0.2% under prisantydning

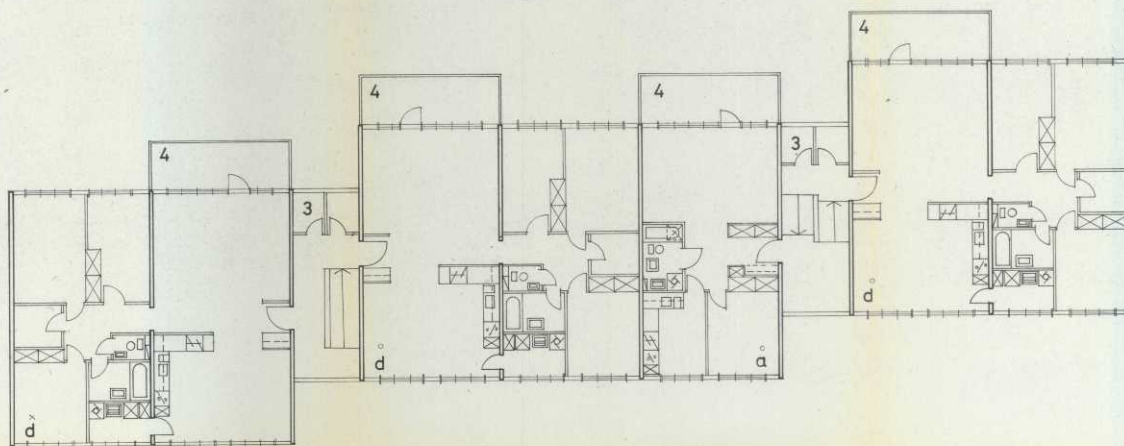
Analyse m²-priser



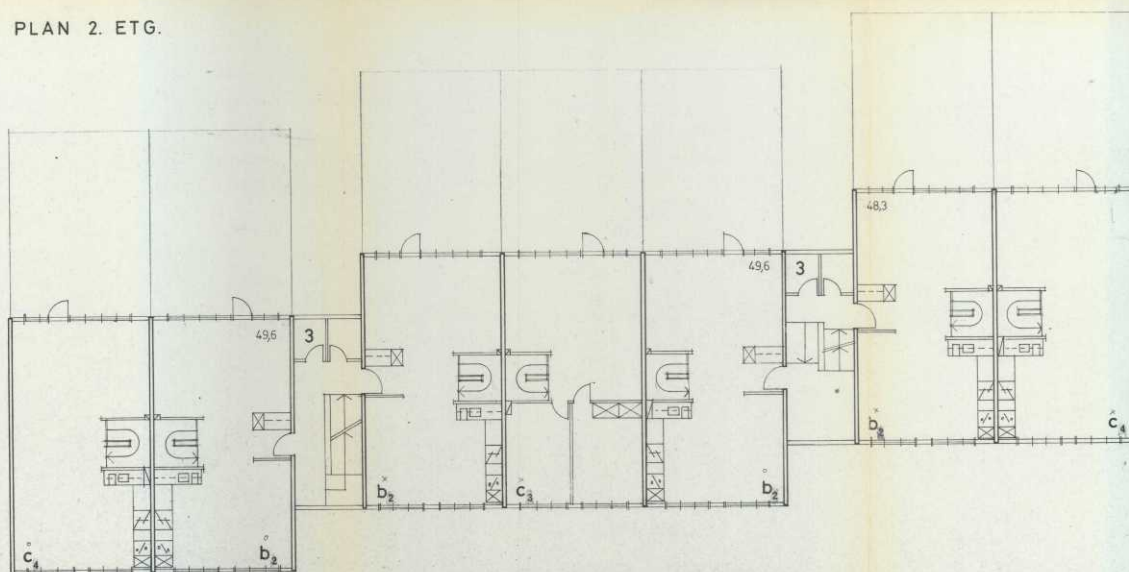
- Bodar for Kollen Borettslag.
- Oppbevaring av søppelkasser.
- Dobbeltskals kleddning
- Skingel på tale
- Lages like eksisterende bodar

2 stk	4,0 x 6,0 m
2 stk	3,5 x 3,0 m
1 stk	4,5 x 5,2 m

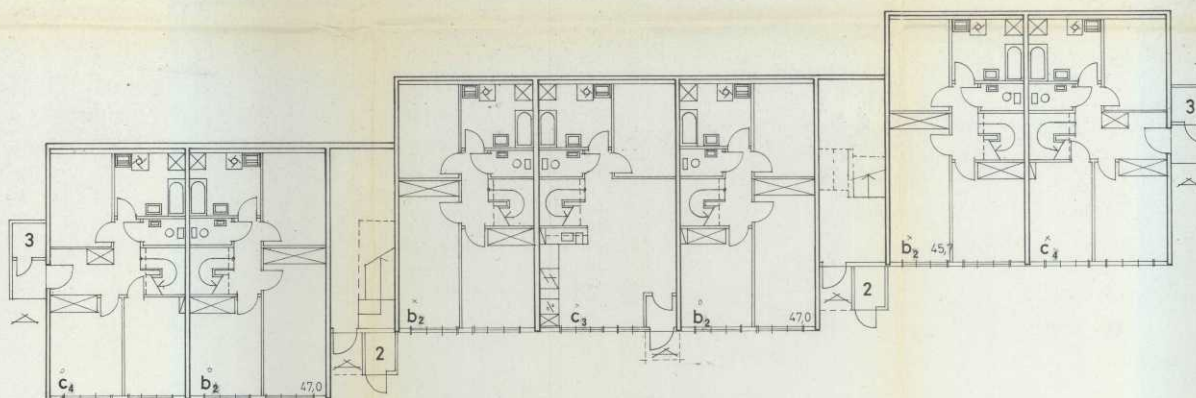
Kollen Borettslag.	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac.
	Erstatning for:	Kfr.
	Erstattet av:	



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



PLAN U. ETG.

abcdef LEIL TYPE
 1 SPORT
 2 SØPPEL
 3 MAT
 4 BALKONG

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
 Innvillet av 188/10

24978 REV TEINET INNHELD

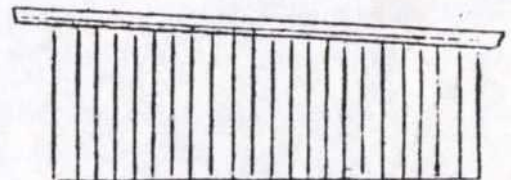
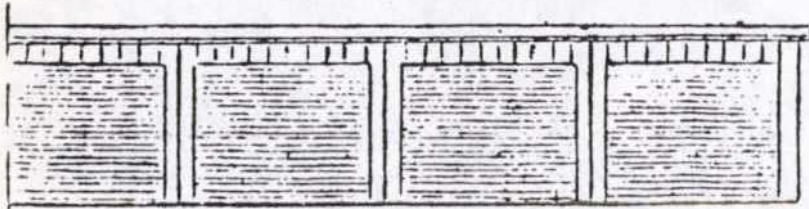
R E K K E G A R A S J E R I GALVANISERTE PANELPLATER

og TØMMERMANNSKLEDNING.

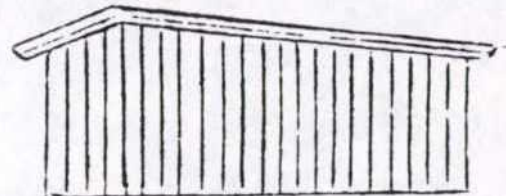
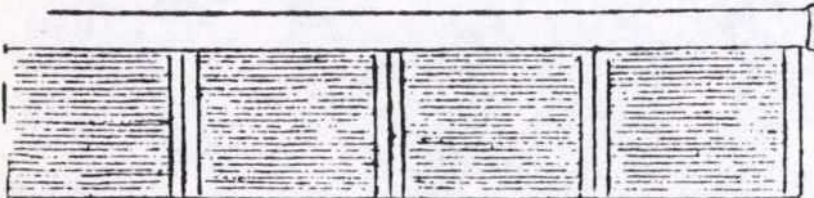
Utført i solid trekonstruksjon. Dobbelte vindski i tre. Trykk-impregnerte bunnsviller. Forskriftsmessig ventilasjon.

GARASJE i GALVANISERTE PANELPLATER: Veggkledning og port i galvaniserte panelplater. Tak tekket med galvaniserte panelplater. (Discus).

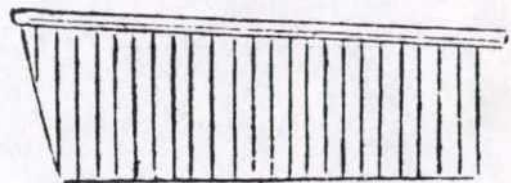
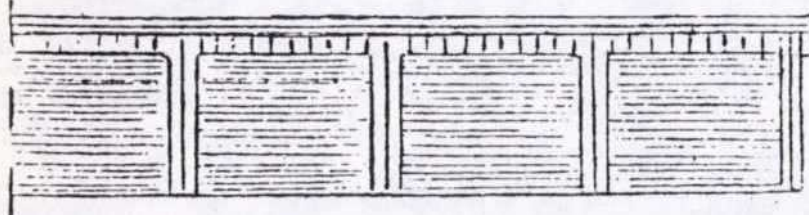
GARASJE i TØMMERMANNSKLEDNING: Veggkledning i stående tømmermannskledning. Tak, rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er lagt i varm asfalt. Port i rund rustikpanel.



BUNGALOWSTIL



MØNESTIL



BUNGALOW SPESIAL

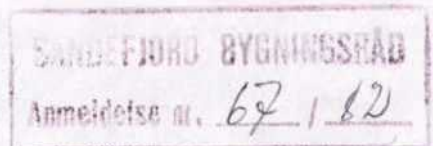
Rekkegarasjer leveres vanligvis i størrelse: Bredde 2,80m., lengde 5,50m., som gir god plass for de fleste biler. Andre størrelser leveres om ønskes.

PRISER:

Type BUNGALOW: Pr. garasje plass kr.

Type MØNE SPESIAL: " " kr.

Type BUNGALOW m/skjermet front " kr.



Prisene innbefatter montering på Deres tomt.

Avbetaling om ønskes. Ekstra utførelse: Flettverk i skillevegger kr. -pr

VESTFOLD GARASJE

Bekkevn. 3 - Tlf. (034) 63 360
3200 Sandefjord

Selvfølgelig er det **GARASJE**

RINGKOLLEN 2/2-82

bilen skal ha



Tilbud på vippeporter og flettverk delevegger av car-porter
Efter oppdrag fra Ringkollen Boligbyggelag om å montere
vippeporter og flettverk delevegger i 8 av car-portene har
vi fått flere henvenelser. Vi vil derfor komme med et tilbud
Tilbude gjelder vippeporter og flettverk delevegger ferdig
montert til fast pris a kr.2.450,-

Er car-portrekken over 200.m² kommer brannvegg i tillegg i
prisen som fordles på car-portrekken kontakt oss og di vil
få prisoverslag. Avbetaling for di som ønsker det halvparten
kontant og resten på 12 månter + bankens renter og omkostninger

VI ORDNER GJERNE MED
BYGGEMELDING TIL BYGNINGS-
MYNDIGHETENE FOR DEM

DE LØSER DERES
GARASJEPROBLEM
BEST og BILLIGST fra

Vestfold Garasje

BRØDR. JOHANNESSEN
BEKKEVEIEN 3 KASTET
3200 SANDEFJORD

Telefoner:

Kontoret 63 360
Kjell Johannessen, priv. 68 435
Ragnar Johannessen, priv. .. 66 947
Bankqiro 6272.05.02912

**SANDEFJORD KOMMUNE**

BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse):	Varden, del 2	Matr.nr.:		G.nr.:	113	B.nr.:	103	Parsell nr.:	
Arbeidets art:	Nybygg - 191 blokkleiligheter	Byggesak nr.:	635/76						
Byggherre:	Sandefjord Boligbyggelag A/L	Adresse:	Storgt. 17, Sandefjord						
Anmelder:	Ark. Hennedal og Mundtuen	Adresse:	Håkon Vantes gt. 1, Tønsberg						
Ansvarshavende:	Mormester Helge Buer	Adresse:	3700 SKIEN						
I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.									

Sandefjord, den **04.01.80**

bygningssjef

Åge Pettersen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende

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



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal)
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varslers alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utrekninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.



RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ fagre

Dato utkjrt: 02.06.25 Side 1 av 3

Kollen Borettslag	V ³ r ref.:	1034/26	Fjdselsdato eier:	06.05.1986
Ringkollen 14 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	16.01.1987
3227 SANDEFJ ORD	Eiere:	Ala Isa, Rana Alhomsi		
Organisasjonsnr: 854 318 802	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 955

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter fellesl ³ n - garasjer	1 202
	Avdrag fellesl ³ n	209
	Felleskostnader - Drift	3 762
	Avdrag fellesl ³ n - garasjer	322
	Renter fellesl ³ n 2	462
	Renter fellesl ³ n 3	312
	Avdrag fellesl ³ n 3	78
	Avdrag fellesl ³ n 2	972
	Renter fellesl ³ n	114
Tilleggsytelser:	Telenor N./S andefjordbredd ³ nd	522

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l³ net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrs³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	484 071	Gjeld siste ³ rsoppg.:	455 962
Klient ajourf. l ³ n:	89 966 611,08	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	84 652 412

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 11488994 10, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 02.06.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 02.06.2025: 22 887 747

Andel av saldo: 125 620

(siste termin 31.12.2033)

Flytende rente, halv³ rlige terminer.

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 11488994 20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 02.06.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 02.06.2025: 5 611 405

Andel av saldo: 30 798

(siste termin 31.12.2034)

Flytende rente, halv³ rlige terminer.

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 94887206125, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per³ r.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.06.25 Side 2 av 3

Kollen Borettslag	V ³ r ref.:	1034/26	Fjdselsdato eier:	06.05.1986
Ringkollen 14 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	16.01.1987
3227 SANDEFJ ORD	Eiere:	Ala Isa, Rana Alhomsi		
Organisasjonsnr:	854 318 802			

3: Fellesgjeld

Rentesats per 02.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 02.06.2025: 12 294 595
Andel av saldo: 67 479
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 94887213180, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113.8
Saldo per 02.06.2025: 49 172 864
Andel av saldo: 260 174
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.08.2053)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sven Dymek

Adresse: Ringkollen 20 C

Postnr/-sted: 3227 SANDEFJ ORD

Telefon: Mob.: 46951847

E-post: styret@kollen-brl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrsml om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	455 962	Andre inntekter:	1 344
Annen formue:	267 066	Utgifter:	15 917	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	43 500
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1978
G³ rds/bruksnr: 115/103
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 54820

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1980939
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

E tasje:	01	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 02.06.25 Side 3 av 3

Kollen Borettslag	V ³ r ref.:	1034/26	Fødselsdato eier:	06.05.1986
Ringkollen 14 D	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	16.01.1987
3227 SANDEFJ ORD	Eiere:	Ala Isa, Rana Alhomsi		
Organisasjonsnr:	854 318 802			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ')		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Borettslaget har gjennomført omfattende miljøfornying høst 2020-> v³ r 2022.

2024: Nye garasjer (totalt 189 stk - en til hver leilighet) og infrastruktur

Kommunal avgifter betales av borettslaget og er inkludert i felleskostnaden.

2020 Takreparasjoner

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Varden Ungdomsskole - Aulaen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jon Dahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jon Dahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eivind Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

48
5
—
53

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 195 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 195000- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Styremedlem - Majed Burdeini er ikke på valg og har et år igjen.

Styremedlem - Kathe Margrethe Kittelsen er på valg og ønsker gjenvalg.

Styremedlem - Vidar Christian Rasmussen er på valg, men ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlem - Roy Nilsen er på valg, men ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tonje Constable for 2 år.

Valgt ble: Vna Brunvold Olsen for 2 år.

Valgt ble: Kristine^H Olofsen for 2 år.

5.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Varamedlem Linn Normann er på valg og ønsker gjenvalg.

Varamedlem Tonje Constable er på valg men ønsker heller å stille til valg som styremedlem.

Varamedlem Kari Leifsdatter Granmo er på valg, men ønske ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Linn Normann for 1 år.

Valgt ble: Ann Kari Lund for 1 år.

Valgt ble: stian Haugan for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Mona Sørdal, Helene Gudum, Preben Aspeland og Ann Kristin Gulbrandsen.

Alle ble ved fjorårets ordinære generalforsamling valgt for 1 år og er nå på valg.

Vedtak: Annette Larsen for 1 år.
Valgt ble: Helene Gudum for 1 år.
Valgt ble: _____ for _____ år.
Valgt ble: _____ for _____ år.

6. Andre saker

6.1 Forslag til vedtekts endring vedrørende "dyrehold"

Nåværende punkt i borettslagets vedtekter - vedtekt 4-1, punkt 5 – Dyrehold:

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

Foreslås å endre til:

Ny tekst:

Generelt om dyrehold

Beboere i borettslaget kan ha kjæledyr, men det er et krav at dyreholdet ikke medfører ulemper for de andre beboerne, eller for bygningens tilstand og fellesarealer. Dyrehold skal skje i tråd med borettslagets vedtekter og ordensregler.

Informasjonsplikt til styret

Før anskaffelse av kjæledyr skal beboeren informere borettslagets styre skriftlig om intensjonen om å skaffe seg et kjæledyr. Informasjonen skal inkludere:

- - Type, størrelse, rase på dyret.
 - Begrunnelse for behovet for dyrehold.
 - Eventuelle spesielle hensyn som bør tas, for eksempel til allergier, frykt eller andre forhold hos naboer.
 - Hvordan dyreholdet vil bli ivaretatt, inkludert ansvar for renslighet og at dyret ikke forstyrrer andre beboere.

Tilbaketrekking av tillatelse

Selv om det ikke kreves forhåndsgodkjenning, skal styret kunne trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet dersom det påvises at dyreholdet medfører ulemper for andre beboere eller at reglene i denne vedtekten ikke følges. Dette kan inkludere støy, lukt, allergier, frykt for dyret, eller manglende ansvar for dyrets velferd og renslighet.

Styret vil gi beboeren skriftlig advarsel dersom det er brudd på vedtektene, og dersom

situasjonen ikke forbedres innen en rimelig tidsfrist, kan tillatelsen trekkes tilbake.

Klageordning

Beboere kan klage på styrets vedtak dersom de mener at dyreholdet medfører unødvendige problemer eller dersom styret trekker tilbake tillatelsen. Klagen skal sendes skriftlig til styret, som vil vurdere saken på nytt.

Vedtak:

Forslaget ble ~~vedtatt~~ ikke vedtatt

Antall stemmer for:

17

Antall stemmer mot:

33

Antall blanke stemme:

50

6.2 Forslag til vedtekts endring/tillegg vedrørende "Snø- og is fjerning"

5-3 Snø- og is fjerning

Styrets ansvar:

1. BRL er ansvarlig for snø- og is fjerning på fellesarealer, inkludert gangveier, innkjørsler, garasjeveier og parkeringsplasser, for å sikre trygg fremkommelighet til og fra bygningen.
2. BRL er også ansvarlig for fjerning av istapper som kan utgjøre en sikkerhetsfare, samt å sette opp varselskilt og fjerne snø og is fra taket ved risiko for takras, ved hjelp av profesjonelt utstyr.
3. Grus eller annet egnet middel kan benyttes på asfalt for å hindre isdannelse og redusere risikoen for fall, avhengig av værforholdene og behovet.
4. Prioritet for snø- og is fjerning skal gis til de områdene som utgjør størst risiko for ulykker.

Beboernes ansvar:

1. Beboerne er ansvarlige for snø- og is fjerning ved sine innganger, balkonger, fremkommelighet til postkasser og bodene, inkludert eventuelle trappetrinn og gangveier som leder til deres private inngang.
2. Beboerne oppfordres til å bruke grus eller annet egnet middel på utenfor inngangene ved behov for å hindre isdannelse og redusere risikoen for fall.
3. Beboerne skal tilpasse sine tiltak i henhold til værforholdene.

Profesjonell hjelp:

Styret kan engasjere profesjonelle tjenester for snø- og is fjerning, spesielt ved behov for spesialutstyr eller i tilfelle risiko for takras, eller dersom det er behov for ekstraordinær hjelp.

Erstatning:

Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at styret eller en annen andelseier ikke oppfyller sine plikter knyttet til snø- og is fjerning, jf. Lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15

Vedtak:

At forslaget ovenfor vedtas.

✓ Enstemmig

6.3 Forslag til vedtekts endring vedrørende "valg av styre- og varamedlemmer"

FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENES § 8-1

Verken borettslagsloven eller gjeldende vedtekter for borettslaget har nærmere bestemmelser om hvem som kan velges som styremedlemmene, annet enn at styremedlemmer må være myndige. Slik bestemmelsen lyder nå, behøver ikke styremedlemmer å være andelseiere.

Styret ønsker å fremme forslag overfor generalforsamlingen om at styremedlemmer skal være andelseiere.

Selv om generalforsamlingen tar de aller største beslutningene, kan styret i samsvar med borettslagsloven ta mange beslutninger som påvirker borettslagets utvikling og økonomi i stor grad. Etter styrets oppfatning er det derfor rimelig at det er de som er andelseiere som har innflytelse over borettslagets beslutninger og fremtidig.

Styrets forslag til vedtektsendring er som følger:

Nytt punkt (2) i § 8-1:

(2) Som styre- og varamedlemmer, herunder styreleder, kan bare andelseiere i borettslaget velges.

Vedtak:

At forslaget ovenfor vedtas.

Ikke vedtatt

av beboere 53
(32 for (ikke 2/3))

6.4 Kameraovervåkning i relevante fellesområder.

På bakgrunn av flere klager om tyveri av post og pakker, har en av beboerne foreslått til styret å gjennomføre en utredning av muligheten for å installere et kameraovervåkningssystem i fellesområdene.

Dette har også tidligere vært tatt opp på generalforsamling, men på grunn av garasje prosjekt ble dette lagt på vent/utsatt.

Styret har utredet at det kan kjøpes og installere kameraer for inntil 100 000 kroner, basert på resultatene fra utredningen. Kameraene skal dekke alle viktige områder for å sikre både beboernes og eiendommens sikkerhet. Med hjelp fra vaktmesteren kan styret montere kameraene selv, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for installasjon.

Vedtak: Vedtatt

At det kjøpes inn og installere kameraer for inntil 100 000 kroner for overvåkning av alle viktige områder som søppelboder, postkasser, gjesteparkering

Flertall (28 av 53)

7. Beboer møte (etter gjennomføringen av ordinær generalforsamling)

Informasjon/status om garasje prosjektet, hvis det er ønskelig/spørsmål.

~~Vedtak:~~

24/4 - 2025



Møteleder



Protokollvitne



Ordensregler til Kollen Borettslag.

1. Det er i alles interesse at det til en hver tid hersker ro, orden og renslighet innenfor lagets eiendom.
 - Etter kl. 23.00 skal det være absolutt stille i blokka og ute på gårdsplassen.
 - Mellom kl. 1700 - 1900 samt etter kl 2200 er det ikke tillatt med unødvendig støy.
 - Snekring, murboring og lignende skal forekomme mellom kl 0800 og 19.00 på hverdager. Dager før helligdager (lørdager) kan dette utføres mellom kl 08.00 og 17.00
 - Søn - og helligdager skal det være ro i blokkene.
2. Opphold og lek i trappeoppgangene er forbudt. Andelseiere er personlig erstatningspliktige for ødeleggelser på lagets eiendom, både inne og utendørs.
3. Det er tillatt å parkere inntil 20 minutter på området for av - og pålessing. All unødvendig kjøring og parkering på området er forbudt. Området er kontrollert av et parkeringsselskap, som har rett til å ilegge kontrollavgift ved feilparkering på handikaplasser (uansett hvor kort tid man har stått der). Styret eller vaktmester kan gi dispensasjon ved behov. Offentlig handikapbevis gir automatisk parkeringstillatelse, dersom man ikke står parkert til hinder for utrykningskjøretøy eller snøbrøyting.
4. Det er tillatt å oppbevare barnevogner i oppgangen. Det må påses at vognene ikke er til hinder på noen måte. De som oppbevarer barnevogn i oppgangen plikter å holde området rent.
5. Oppgangene skal vaskes en gang i uka. Oppgangene kan selv bli enige om hvordan dette gjøres eller at hver beboer må vaske utenfor sin egen dør, samt trappen ned til naboen.
6. All tørking og ristinga fra vindu, og over balkongrekkverk er ikke tillatt. Ved vask av balkong, må man bruke minst mulig vann.
7. Røyking i trappeoppgangen er forbudt ifølge røykeloven og brannforskrifter.
8. De som har garasje, plikter å holde garasjeporten lukket til en hver tid.
9. Dyrehold må det søkes styret om, søknadsskjema kan hentes hos styret eller Sandefjord boligbyggerlag. Dyreeiere forplikter seg til å følge regler for dyrehold (båndtvang).



10. Hovedinngangsdør til hver oppgang skal alltid være låst. Det må aldri settes noe mellom døra og karmen for å holde døra oppe. Dette vil raskt medføre at døra blir skjev, med påfølgende problemer med lås og callinganlegg.
11. Parabolantenner er **kun** tillatt inne på verandaene. Eventuelle andre synlige utvendige arrangementer bestemmes av styret.
12. Grilling er bare tillatt med gass og elektrisk grill. Gjelder også de med hageflekk.
13. Bruk av raketter og annet fyrverkeri er kun tillatt **nyttårsaften** mellom kl. 22.00 og 00.30, og da bare på steder som er godkjente av styret. I praksis vil dette si på sletta nedenfor hoppbakken, nedenfor vaktmestergarasjen, og på ungdomskolens håndballbane.
14. Ballspill er ikke tillatt utenfor blokkene.
15. Søppel må sorteres etter de bestemmelsene Sandefjord kommune til enhver tid innfører. Søppel blir da sortert i **rest (plast), mat og papir/ papp**. Elektriske gjenstander må leveres til butikker eller på Kastet miljøstasjon. Andre møbler, treplanker og tepper, tapet og lignende skal ikke i våre søppelboder men på Kastet miljøstasjon.

Dersom det oppdages brudd på reglene meldes dette **skriftlig** til styret.

Feil ved tekniske installasjoner meldes til vaktmester. Varmtvannsbredere og klosett erstattes av borettslaget, dersom skalden ikke skylder uaktsomhet. Denne regelen gjelder fram til at alle har fått skiftet en gang, men etter dette er det de nye borettslagslovene som gjelder. Ta derfor øyeblikkelig kontakt med vaktmester ved feil eller skader.

Revidert 2006-04-10

Vaktmester telefon: 99 22 66 69



Huskeliste til nye kjøpere

Som ny kjøper må du ta kontakt med:

- ✓ Canal digital angående internett og kabelpakken vi har med dem.
- ✓ Istad kraft som er vår felles strømleverandør. Kollen borettslag har i dag en god avtale med Istad kraft, og man betaler bare en liten del av nettleien da denne deles på antall boenheter i blokken.
- ✓ Vaktmester må kontaktes for navn på ringeklokke, og parkeringstillatelse ved innflytning.
- ✓ Kontakte sekretær for postkasseskilt.
- ✓ Alle områder i Kollen Borettslag har felles område, og ingenting heter "min hage". Alle kan bruke alt som er på fellesområdene.
- ✓ Kontaktinformasjon:
Vaktmester 99 22 66 69 man- fre 0800- 1600
Styreleder 93 05 05 58 man- fre 0800-1600
Sekretær 93 05 05 58 man- fre 1600-2100
- ✓ Mailadresse til styret i Kollen: styret@kollen-brl.no
Kollen borettslag har også en hjemmeside: www.kollen-brl.no



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Dato: 10.01.2025 kl. 18:00,

Sted: Varden ungdomsskole

Sak: Nummerering av garasjene

Beskrivelse av saken

Bakgrunnen for denne saken er at det har vært uenighet blant beboerne i borettslaget angående nummereringen av garasjene. Enkelte beboere har uttrykt misnøye med at deres garasje er plassert langt fra boligen, og har dermed foreslått en endring for å forbedre tilgjengeligheten. På den annen side er det også beboere som er helt fornøyde med dagens nummerering og plassering, og som ikke ønsker noen endring. For å finne en løsning som kan imøtekomme flest mulig, er det derfor behov for en avstemning om dette spørsmålet. Målet er å finne en løsning som skaper større tilfredshet blant beboerne, samtidig som det opprettholdes en praktisk og oversiktlig struktur for garasjene.:

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: [SVEN]

1.2. Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: [KATHE]

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

Vedtak:

Valgt ble [ANETTE]

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:	[72]	73
Antall fremlagte fullmakter:	[13]	13
Totalt:	[85]	<u>86</u>

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Resultat

No	Alternativ	Antall stemmer
JA	Antall stemmer for endring av garasjenummerering	18
Nei	Antall stemmer For nåværende forslag	62
	De som valgte å ikke stemme	
Totalt antall stemmer		80

Vedtak

Etter gjennomført avstemning ble det vedtatt Alternativet [] som fikk flest stemmer,

Dette betyr at

[] Garasjene vil bli omnummerert.

[] Det vil ikke bli gjort noen endringer på garasjenummereringen.

Protokollen er undertegnet av møteleder og eier som nevnt i punkt 1.3.

Dato: 10.01.2025

Sted: Varden ungdomsskole

Møteleder:

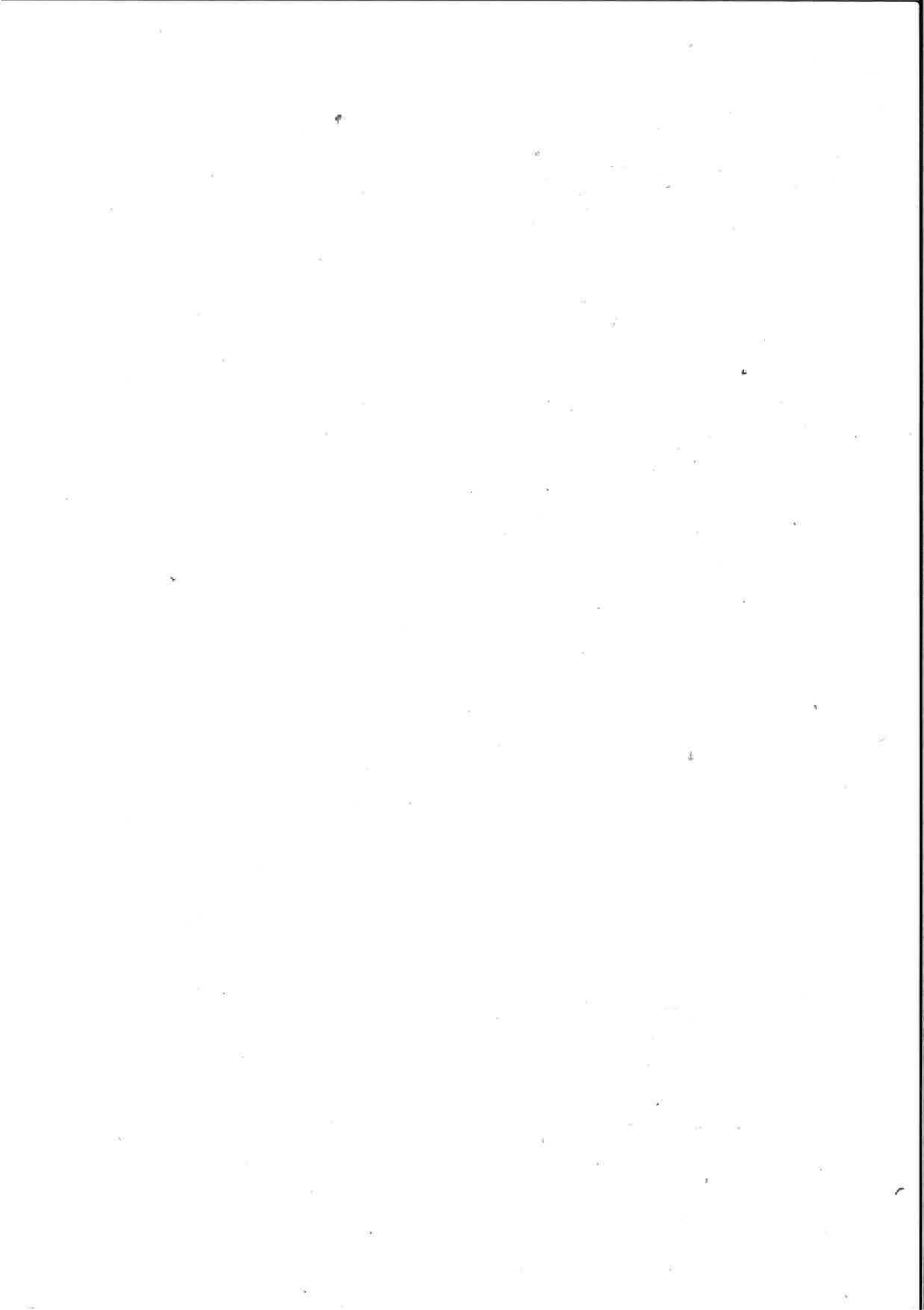


Sekretær:



Eier:







SANDEFJORD KOMMUNE

BYARKITEKTKONTORET

3200 Sandefjord

Telefon 033 0 68 100

Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. **035/76**

Eiendom: **Varden del 2, Kollen Borettslag, Blokk 14.**

Gårdsnr. **115**

bruksnr. **102**

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus
på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

31.12.78.

Gjenstående arbeide:

- 1. Adkomstveien.**
- 2. Planering av terreng.**

Sandefjord, den **21.11.78**

bygningssjef

Åge Pettersen

	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no			Dato: 03.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	115	Bnr:	103	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ringkollen 14D, 3227 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	--

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - orientert godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊞ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		54 796,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6553972,54	Øst	572111,82
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6553904,96	571944,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,14			
2	6553902,01	571948,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65			
3	6553899,66	571952,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,33			
4	6553896,75	571960,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48			
5	6553896,17	571964,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32			
6	6553896,22	571968,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19			
7	6553896,54	571970,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06			
8	6553896,87	571972,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15			
9	6553898,09	571976,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37			
10	6553899,9	571980,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24			
11	6553902,26	571984,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35			
12	6553905,03	571987,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27			
13	6553908,27	571990,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40			
14	6553935,9	572011,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,29			
15	6553940,04	572014,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,33			
16	6553943,85	572018,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78			
17	6553947	572023,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58			
18	6553949,55	572028,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84			
19	6553951,3	572033,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61			
20	6553952,28	572039,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86			
21	6553952,43	572045,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80			
22	6553951,95	572050,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54			
23	6553950,71	572056,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49			
24	6553948,36	572061,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98			
25	6553945,18	572066,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87			
26	6553941,27	572071,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86			
27	6553936,78	572074,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80			
28	6553932,08	572077,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58			
29	6553927,36	572080,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32			
30	6553834,49	572128,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	104,72			

31	6553825,48	572133,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,08	
32	6553815,94	572137,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
33	6553806,88	572141,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	
34	6553788,14	572148,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,02	
35	6553781,32	572150,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
36	6553781,63	572152,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
37	6553793,05	572152,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,42	
38	6553797,83	572174,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,76	
39	6553812,83	572172,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,27	
40	6553812,68	572170,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,08	
41	6553815,75	572170,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	
42	6553826,63	572169,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,92	
43	6553826,72	572171,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
44	6553836,8	572172,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,14	
45	6553844,98	572174,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
46	6553857,5	572176,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,66	
47	6553860,86	572176,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
48	6553867,47	572178,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,85	
49	6553867,09	572184,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
50	6553897,37	572193,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,46	
51	6553939,71	572205,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,99	
52	6553950,07	572221,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,46	
53	6553957,91	572223,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,14	
54	6553970,39	572237,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,45	
55	6553985,86	572240,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,69	
56	6554022,7	572226,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,40	
57	6554061,82	572231,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,51	
58	6554076,7	572209,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,00	
59	6554164,03	572076,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	158,37	
60	6554162,54	572019,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,98	
61	6554155,55	572021,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,30	
62	6554148,15	572023,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
63	6554115,23	572018,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,22	
64	6554018,16	572005,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	97,96	
65	6554017,8	571995,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,34	
66	6554017,45	571985,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,66	

67	6553960,43	571985,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,02	
68	6553917,74	571957,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,73	
69	6553918,41	571941,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,34	
70	6553913,52	571936,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,09	



Sandefjord kommune

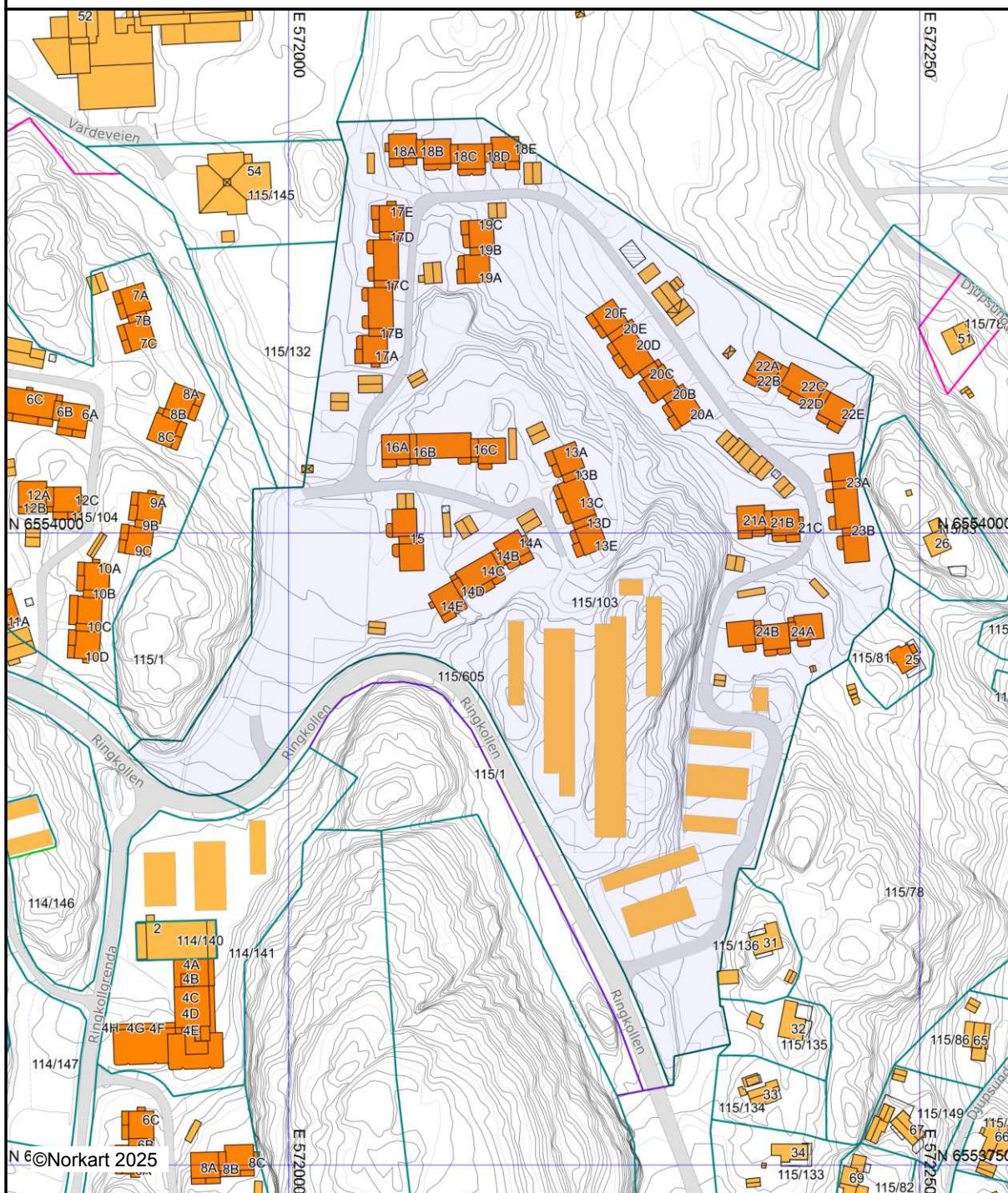
Grunnkart

Eiendom: 115/103
Adresse: Ringkollen 14D
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

Ledningskart

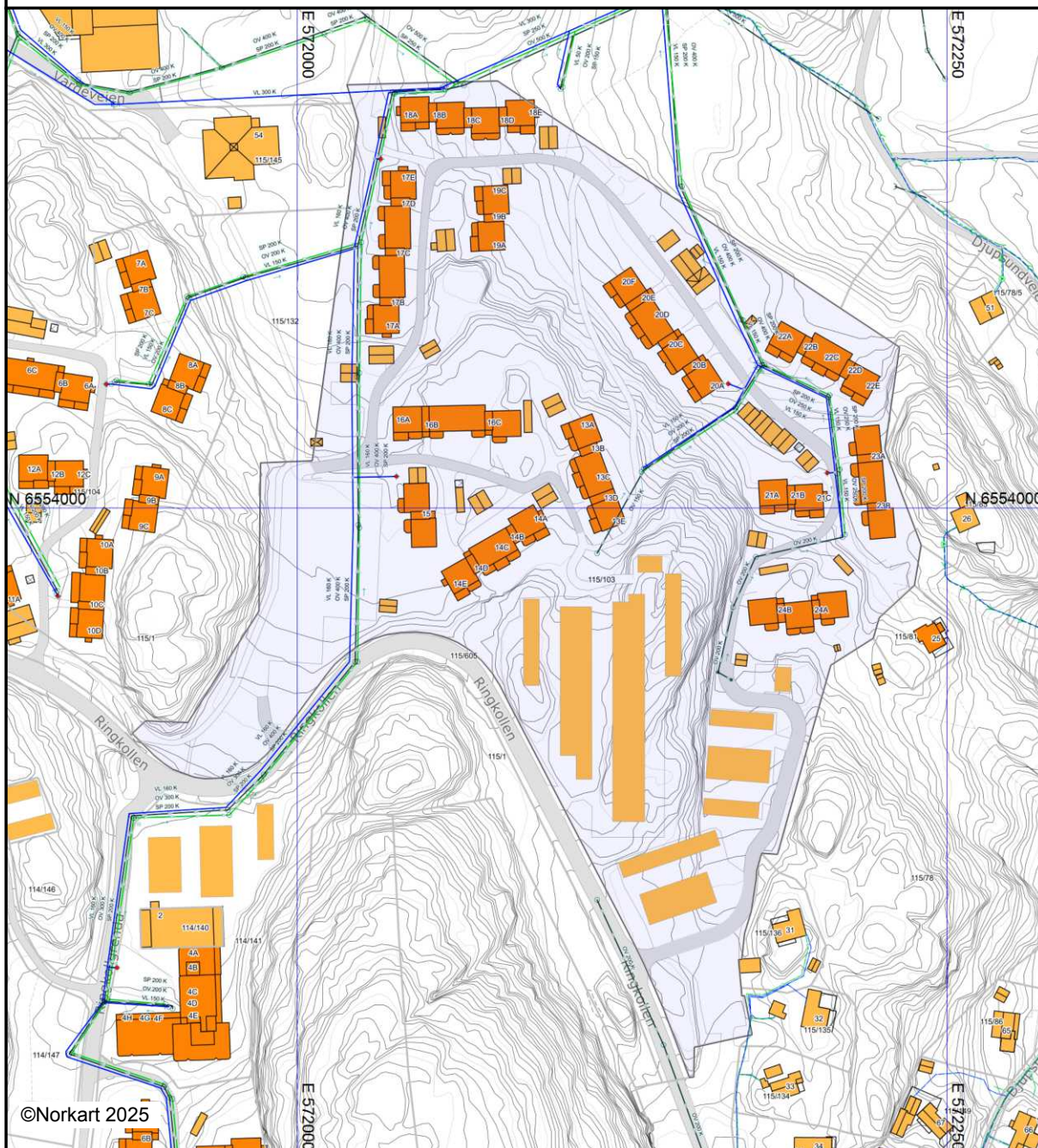
Eiendom: 115/103
Adresse: Ringkollen 14D
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32

	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

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.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringkollen 14D	H0101	115/103	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ISA ALA HASAN 060586*****	Eiendomsrett 1/2	Ringkollen 14D 3227 SANDEFJORD	Bosatt
ALHOMSI RANA 160187*****	Eiendomsrett 1/2	Ringkollen 14D 3227 SANDEFJORD	Bosatt

Vegadresse: Ringkollen 14 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3227 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090102 Vesterøy
Grunnkrets	1105 Varden 2	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	7 Syd øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	162387707		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

4: Bygning 162387707: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	11

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	0	0	0	0	0
H02	4	0	0	0	0	0	0
H01	7	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	KOLLEN BORETTSLAG	Org.nr	854318802
Adresse	Postboks 2740, 7439 TRONDHEIM	Ant. andeler	45

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	115/103	54796.8	



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringkollen 14D, 3227 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	15 780 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	117 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Områdenavn	BOP	
	Delareal	155 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR	

Delareal	52 385 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B
Delareal	16 326 m ²
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	2 140 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	G
Delareal	52 m ²
KPHensynsonenavn	H390
KPFare	Annen fare
Delareal	33 056 m ²
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19760009
Navn	Varden del 1-2-3-4
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.1976
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19760009.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19760009_best.pdf
Delarealer	Delareal 43 075 m ² Formål Boliger Feltnavn DEL 2
	Delareal 694 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 4 924 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 5 672 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 482 m ² Formål Park
	Delareal 485 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 565 m ² Formål Felles gangareal
	Delareal 149 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 15 m ² Formål Offentlig bygg - undervisning

Id	19740001
Navn	Varden
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.08.1974
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19740001.pdf
Delarealer	Delareal 439 m² Formål Friluftsområde

Ringkollen 14D

Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 3.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringkollgrenda Linje 172	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	2 min 0.5 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kamfjordjordet	20 min
Meny Indre Havn	22 min



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

VARER/TJENESTER

 Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min 
 Apotek 1 Indre Havn	23 min 
 Sandefjord Vinmonopol	8 min 

SPORT

 Varden balløkke og akebakke	3 min 
 Varden ungdomsskole	5 min 
 Fresh Fitness Sandefjord	22 min 
 EVO Sandefjord Øst	22 min 

«Stille, rolig, koselige naboer, perfekt for småbarn :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

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

Ringkollen 14D

Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 3.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringkollgrenda Linje 172	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	2 min 0.5 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kamfjordjordet	20 min
Meny Indre Havn	22 min



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

VARER/TJENESTER

🛒 Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Indre Havn	23 min 🚶
🍷 Sandefjord Vinmonopol	8 min 🚗

SPORT

⚽ Varden balløkke og akebakke	3 min 🚶
⚽ Varden ungdomsskole	5 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Sandefjord	22 min 🚶
🏊 EVO Sandefjord Øst	22 min 🚶

«Stille, rolig, koselige naboer, perfekt for småbarn :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

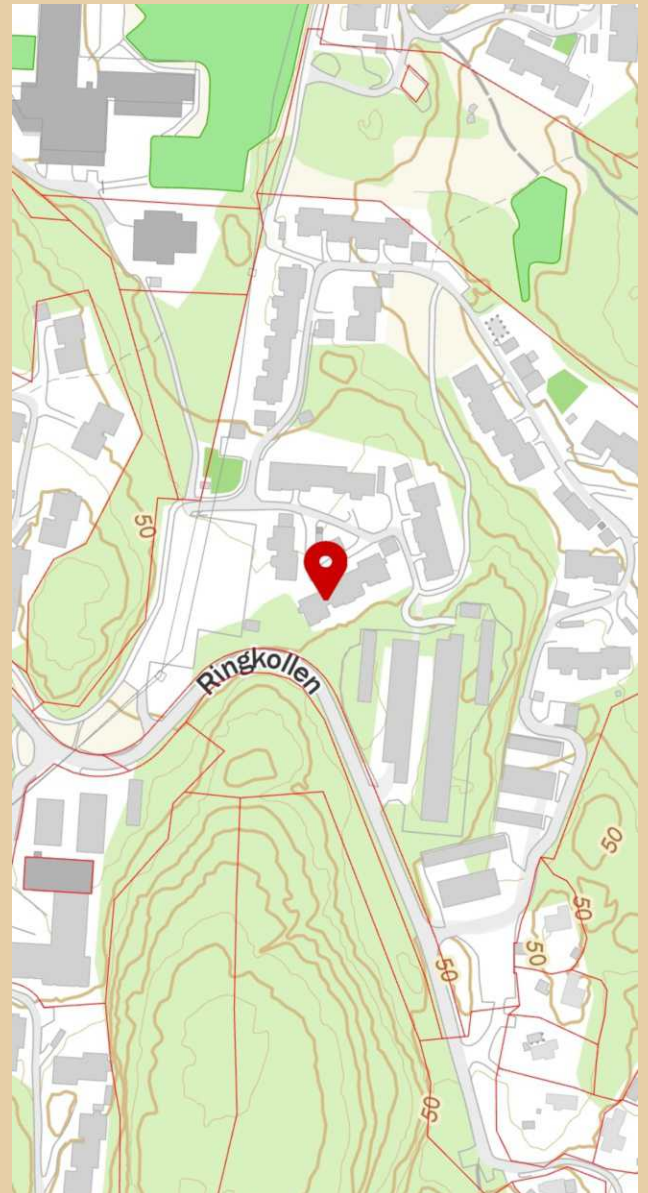
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

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

Ringkollen 14D

Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ormestad skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
135 elever, 8 klasser	0.4 km	
Gokstad skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
307 elever, 21 klasser	1.8 km	
Framnes skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
207 elever, 15 klasser	2.8 km	
Varden ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
343 elever, 21 klasser	0.4 km	
Skagerak International School	7 min	🚶
170 elever, 9 klasser	3.4 km	
Sandefjord videregående skole	14 min	🚶
1880 elever	5.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ringkollgrenda	2 min	🚶
Linje 172	0.2 km	
🚶 Sandefjord stasjon	9 min	🚶
Linje RE11, RX11	4.1 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	17 min	🚶

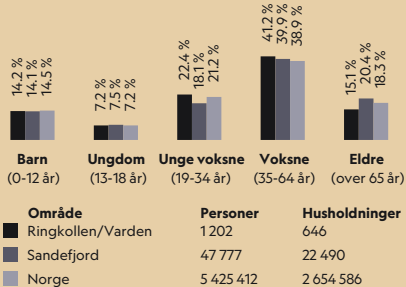
BARNEHAGER

Vardenlia barnehage (1-4 år)	5 min	🚶
42 barn	0.4 km	
Ormestad barnehage (3-5 år)	2 min	🚶
36 barn	0.5 km	
Ringkollen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
39 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Kamfjordjordet	20 min	🚶
Meny Indre Havn	22 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Varden balløkke og akebakke	3 min	🚶
Varden ungdomsskole	5 min	🚶
Fresh Fitness Sandefjord	22 min	🚶
EVO Sandefjord Øst	22 min	🚶

«Stille, rolig, koselige naboer, perfekt for småbarn :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

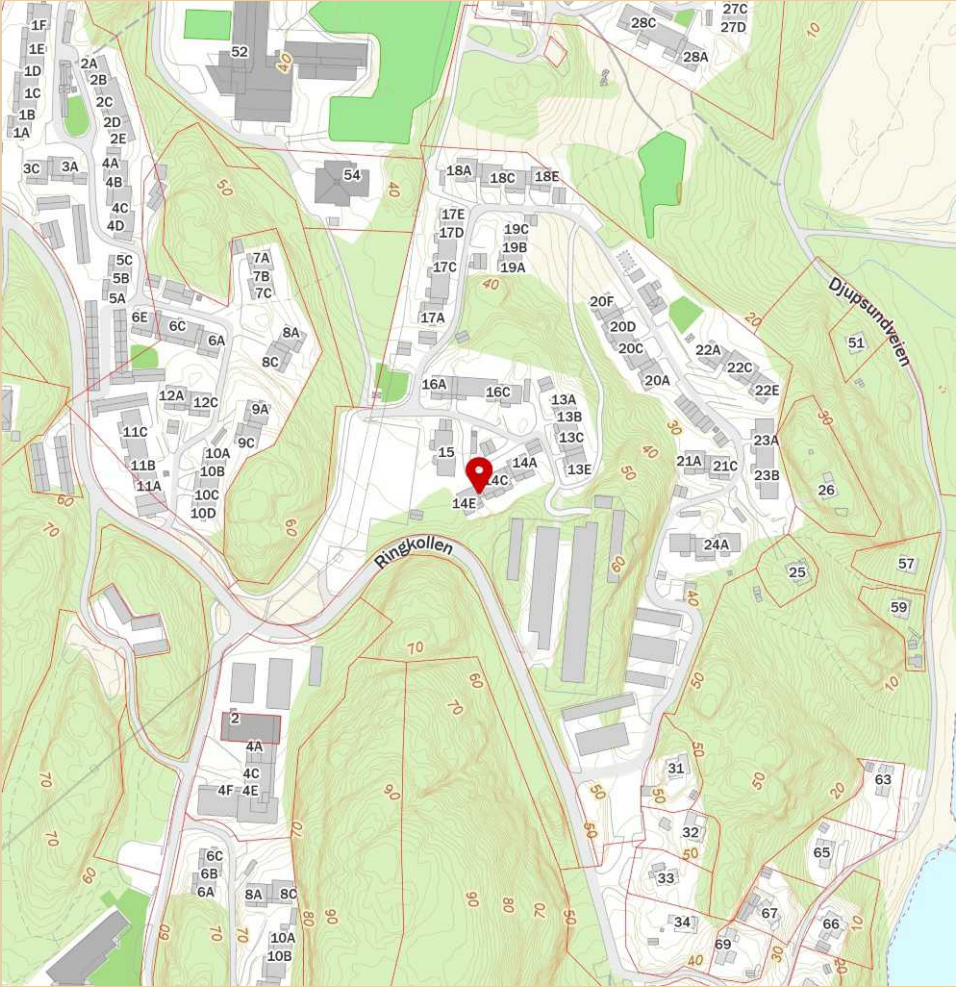
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILER 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:

Ringkollen 14 D, 3227 Sandefjord
Gnr. 115, Bnr. 103, andelsnr. 26 i Kollen Borettslag, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:

33250074

Meglerforetak:

PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler:

Julius Bach Akerholt

Telefon / Mobil:

40 00 23 27 / 469 36 726

E-post:

julius.akerholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-