PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

LEIF WELDINGS VEI 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Årsregnskap

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Tegninger

Ferdigattest vinduer

Eiendomskart

Ledningskart

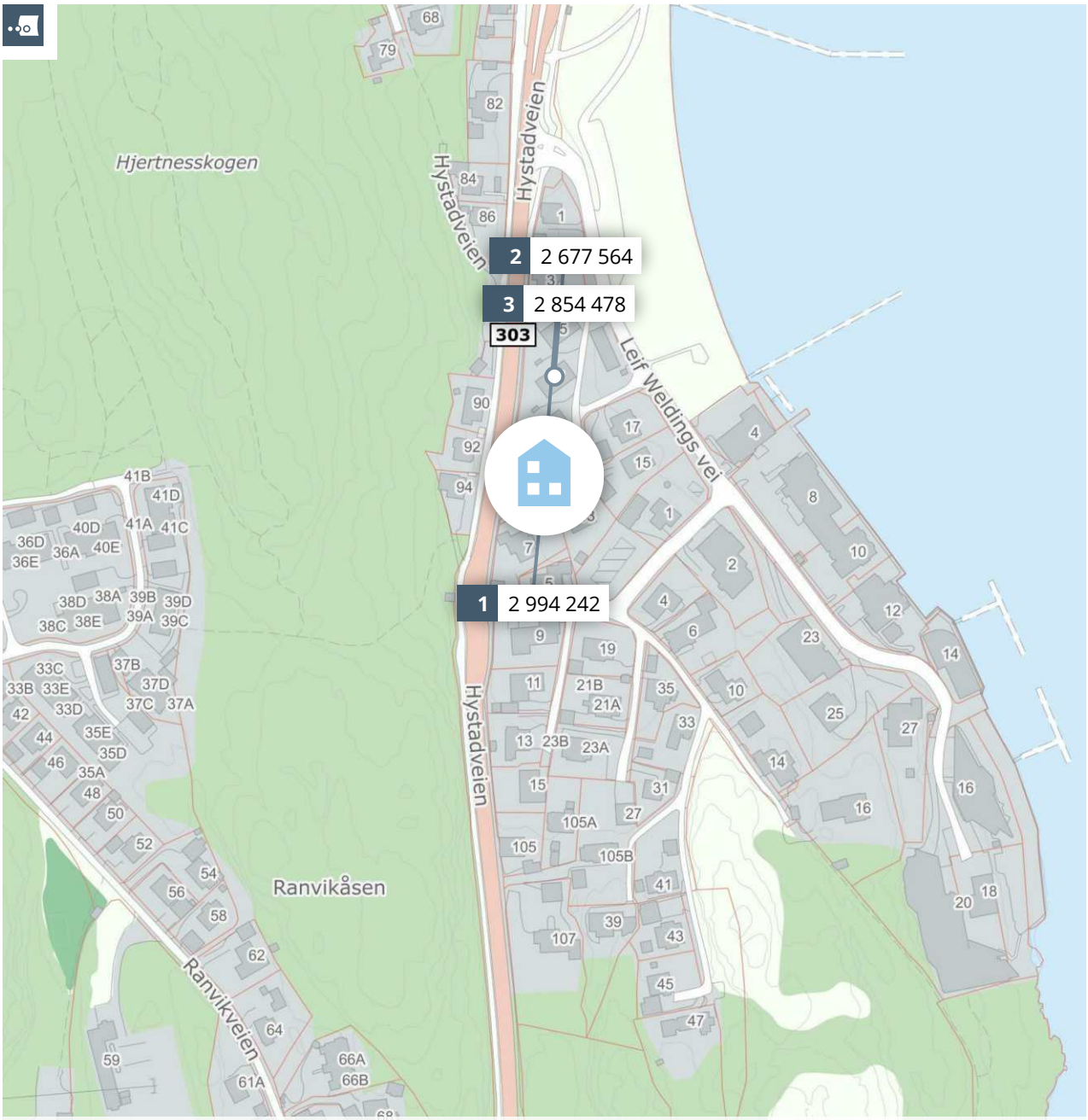
Reguleringskart og bestemmelser

Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
LEIF WELDINGS VEI 11

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 28.09.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Leif Weldings vei 11, 3208 SANDEFJORD

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1956

GNR 165 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS STUB

Verdivurdert til

2 490 000

327 564	2 817 564	45 445
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	15 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	6 265
Formue	39 873
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leif Weldings vei 11 62 m² 1955 2. etg 1 sov	16.06.2022	2 200 000	**2 640 000**	354 242	2 994 242	**48 294**
2	Leif Weldings vei 7 62 m² 1956 1. etg 2 sov	11.07.2025	2 450 000	**2 350 000**	327 564	2 677 564	**43 187**
3	Leif Weldings vei 9 62 m² 1956 2. etg 2 sov	16.06.2025	2 650 000	**2 525 000**	329 478	2 854 478	**46 040**

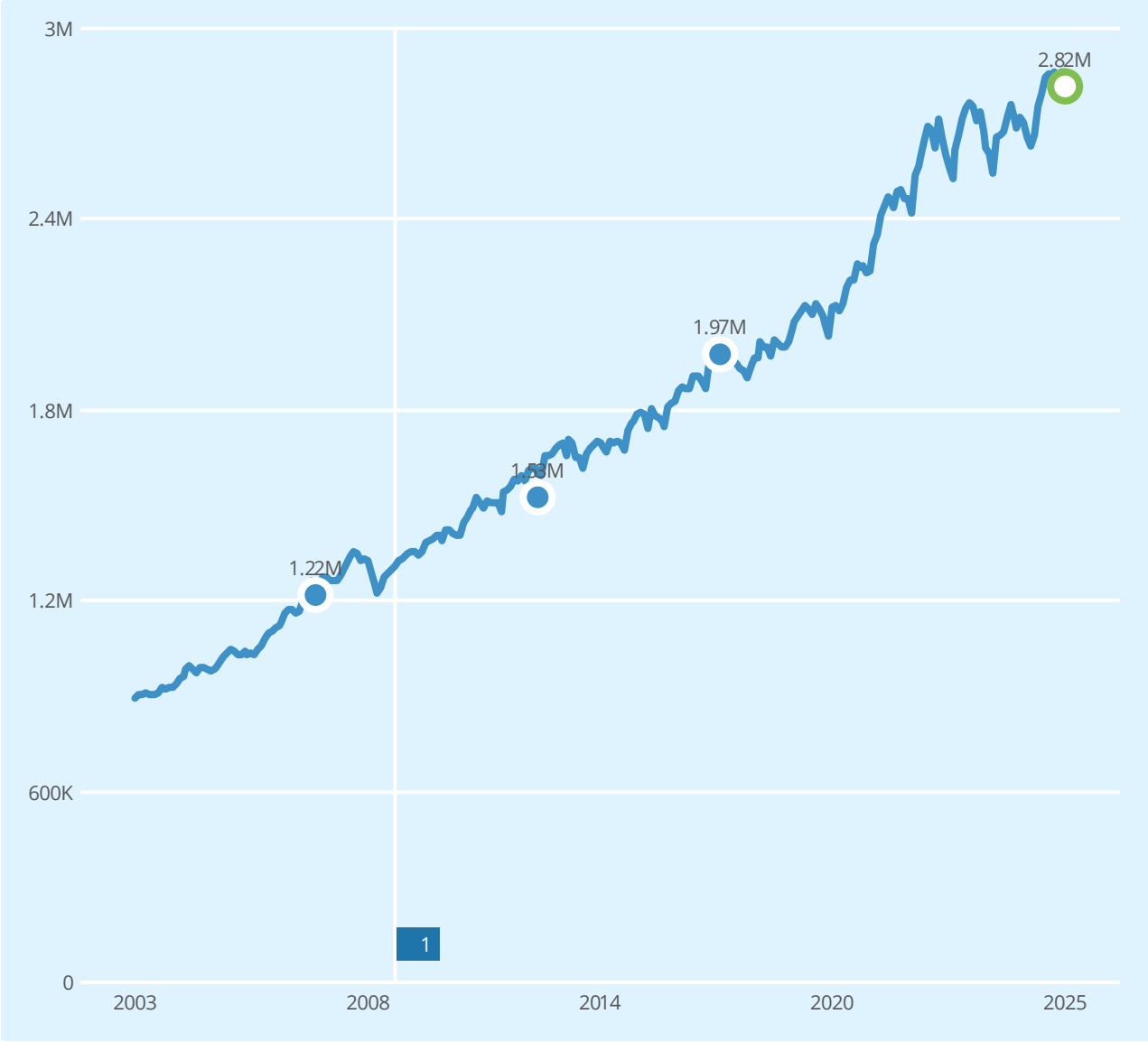
Lys og fin 3- roms leilighet nær sentrum og ved vannet. Solrik veranda. Peis og varmepumpe fra 2022.Godt med parkering og mye lagringsplass. Noe sjøutsikt.

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.12.2024	03.12.2024	03.12.2024	-	661 000	-	661 000	2
26.01.2017	20.04.2017	06.06.2017	1 700 000	1 675 000	299 375	1 974 375	
26.10.2012	02.11.2012	10.12.2012	1 450 000	1 430 000	98 187	1 528 187	
06.06.2007	11.06.2007	08.08.2007	1 200 000	1 210 000	5 936	1 215 936	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i 3208 SANDEFJORD nå

3
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 042 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i 3208 SANDEFJORD siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

3.1M
3.0M
2 892 000 Prisantydning i snitt
2 813 000 Salgspris i snitt
2.7M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 445 Leif Weldings vei 11
Totalpris 2 817 564

45 044 SANDEFJORD kommune i snitt siste 12 mnd

43 480 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Leif Weldings vei 11, 3208 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 165, bnr. 53
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2711 **Referansenummer:** AM7218

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Leilighet beliggende i første etasje i flermannsbolig oppført i 1956, tilknyttet Stub Borettslag.
I borettslag tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder borettslaget.
De fleste utvendige og felles konstruksjoner er dermed ikke vurdert i denne rapporten.
Det medfølger en lagringsbod i kjeller og 1/4 av loft.
Boligen er oppgradert med blant annet nytt kjøkken i 2013 og varmepumpe i 2022.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.
Utvendig beslått med lakkert metall.

Profilert inngangsdør.

Overbygget terrasse på ca 18 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkvekr av tre.
Glass over rekkverk mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av laminat på gulv, panel og tapet på vegger.
Malte slette plater, takessplater og panel i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har fliser på gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjvegg og wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med sprutplate over benk ved komfyr.
Integrert koketopp og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på vannledninger.
Avløpsrør av plast.
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Luft til luft varmepumpe er montert i stue.

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i felles kjeler

El.anlegg av varierende alder.
Felles sikringsskap er montert i felles gang.
Automater på kurser.

Da dette er ett dødsbo så foreligger ingen førstehåndsinformasjon om anlegget.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

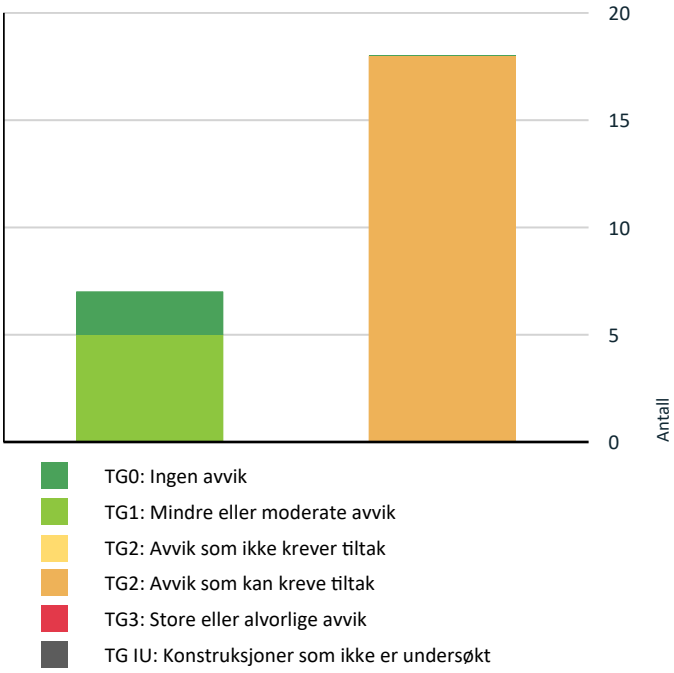
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk av leiligheten stemmer med fremviste plantegninger.
Øvrige deler av bygget er ikke vurdert.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg 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, areal 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 oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.” Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass.
Utvendig beslått med lakkert metall.

Normal slitasje

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Profilert inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør har påløpt alder og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse på ca 18 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkvekr av tre.
Glass over rekkverk mot øst.

Normal slitasje

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige konstruksjoner der vedlikeholdsansvar ligger hos sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av laminat på gulv, panel og tapet på vegger.
Malte slette plater, takessplater og panel i innvendige tak.
Overflater av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe svell og småskader/bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utbedringer/utskiftinger og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper etc er fjernet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre.
Noe skjevheter og knirk.

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Målt avvik i stue ca 20 mm, kjøkken ca 10 mm.

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.

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 oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Skorstein over tak

Tegl skorstein.
Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått.

Murt peis med innsats er montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted har passert med enn 50% av forventet levetid.

Det er åpent avvik i tilsynsrapport fra brann/feiervesen på "brennbart inntil pipe i etasjeskiller"

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Forholdet må utbedres fagmessig for å lukke avviket, da konstruksjonen er borettslagets ansvar settes ingen utbedringskostnader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger i rom under terreng har fritt eksponerte murvegger.
Det ble gjennomført og det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er saltutslag og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.



TG 2 Innvendige dører

Malte dører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på dører.

Enkelte dører er trege å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte justeringer, utbedringer og generelt vedlikehold

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad.
Varmepumpe.
Ildsted.
Elektrisk.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjvegg og wc.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu i våtsonen ved dusj og dør i våtsone ved vask.

Hull etter tidligere montert utstyr.
Enkelte småskader/bruksmerker

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vindu/dør.

Lokal utbedring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold og oppkant ved dør er ikke iht krav.

Avskallinger, sprekker og misfargninger på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppkant ved dør bør utbedres da en evt lekkasjer kan føre til at van renner ut av bad.

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.

Lokal utbedring/utskiftning

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen.
Det er ikke mulig å se membran/mansjett i sluk da dette er innsmurt i fugemasse eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran / tettesjikt har passert mer enn 50% av forventet levetid. Det anbefales bruk av dusjkabinett for å hindre vannpåkjenning på overflater.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse

Rørgjennomføringer mangler tilfredsstillende mansjett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse

Lokal utbedring.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjvegg og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder/bruksslitasje med noe svell og merker.

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterne på wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

Det bør etableres hull til sisternekasse for å synliggjøre evt lekkasjer.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilluft bør etableres for eksempel med spalte under dørblad eller ventil i dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført i kjeller i åpning til sluk i Etasjeskiller uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med sprutplate over benk ved komfyr.
Integrert koketopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Normal bruksslitasje med enkelte merker.

Uferdige løsninger ved kjøleskap blir utbedret før salg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppeventil eller komfyrvakt som var ett krav ved oppføringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

vannstoppeventil og komfyrvakt bør monteres

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.
Normal slitasje.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system på vannledninger.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på alder eller utførelse

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Om mulig bør dokumentasjon på utførelse fremskaffes

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er montert i stue.
Service sist holdt i 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i felles kjeler

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Bereder er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereder fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

Overtrykksventil bør tilkobles avløp og vannstoppeventil bør monteres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El.anlegg av varierende alder.
Felles sikringsskap er montert i felles gang.
Automater på kurser.

Da dette er ett dødsbo så foreligger ingen førstehåndsinformasjon om anlegget.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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?
   Ukjent

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget grunnet alder og manglende dokumentasjon

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

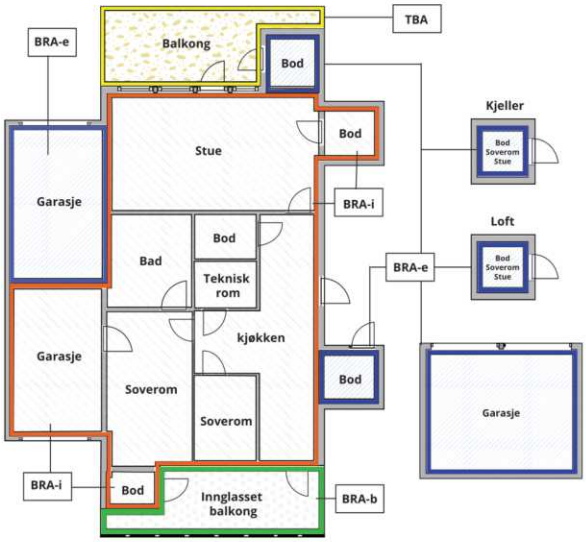
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	62			62	18
Kjeller		15		15	
SUM	**62**	**15**			**18**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det medfølger også 1/4 av loft, det er ikke satt opp delevegger og arealet er dermed ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk av leiligheten stemmer med fremviste plantegninger.
Øvrige deler av bygget er ikke vurdert.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	62	15

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	165	53		0	4214.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Leif Weldings vei 11

Hjemmelshaver
Stub Borettslag, Sandefjord Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STUB BORETTSLAG	951678333			Müller Eva Liljebäck

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Siste hjemmelsovergang

År
1956

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AM7218

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.
33250101

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fay Johansson	Glenn Müller

Gateadresse
Leif Weldings vei 11

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3208

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Eva Liljebäck Müller

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Glenn Müller

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250101

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33250101

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fay Johansson	08b7c09a8213bcb13fc20 4de123b2eb218579066	22.09.2025 12:54:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Müller	d3785ccfe4479b8af91cec 97c5548302ec960209	22.09.2025 08:07:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250101

→ 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



INNKALLING 2025

Stub Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30
Kirkegaten 2 (gamle kokk-/stuertskolen)

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Stub Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - Kirkegaten 2 (gamle kokk-/stuertskolen)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 medlem til styret
- 5.2 Valg av 1 varamedlem til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 55 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 55 000 ,- godkjennes

4. Andre saker

Ingen innkommende saker er mottatt innen fristen.

5. Valg

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

o - Styreleder - Steinar Sjølyst

x - Styremedlem - Stian Nielsen

o - Styremedlem - Lene Brenna

x - Varamedlem - Ranja Holmedal Kristensen

5.1 Valg av 1 medlem til styret

Styremedlem - Lene Brenn**a** er ikke på valg og har 1 år igjen.

Styremedlem - Stian Nielsen **er på valg og ønsker å stille til gjenvalg for 2 år.**

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

Forslag til vedtak: Stian Nielsen gjenvelges for 2 år som styremedlem.

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Varamedlem - Ranja Holmedal Kristensen er på valg.

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

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består av Tine Mathisen Misjord og Kirsen B. Bøe - Simonsen **og de er på valg.**

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**405 433**	**430 005**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	114 175	102 470
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-118 899	-127 042
B. Årets endring disponible midler	**-4 724**	**-24 571**
C. Disponible midler	**400 709**	**405 433**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	576 199	603 451
Kortsiktig gjeld	-175 490	-198 018
C. Disponible midler	**400 709**	**405 433**

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

Resultatregnskap 2024 Stub Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 087 335	999 408	1 077 380	1 150 254
Sum leieinntekt		**1 087 335**	**999 408**	**1 077 380**	**1 150 254**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 087 335**	**999 408**	**1 077 380**	**1 150 254**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		14 689	16 353	14 000	15 000
Kostnad eiendom/lokale	4	134 680	136 096	112 600	132 500
Kommunale avgifter/renovasjon		162 893	150 180	165 400	179 050
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	17 518	16 563	20 700	21 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 497	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	17 000	21 532	31 000	159 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 300	5 500
Forretningsførerhonorar		41 673	39 538	41 700	43 300
Andre honorar	8	5 856	4 463	4 700	4 800
Kontorkostnad		786	1 088	900	850
TV/bredbånd		105 988	94 608	95 700	115 008
Kontingent og gaver		4 800	4 800	5 800	5 800
Forsikring		84 558	80 323	84 600	93 000
Andre kostnader	9	25 397	24 501	24 900	26 250
Sum kostnad		**683 526**	**652 005**	**664 350**	**858 658**
Driftsresultat		**403 810**	**347 403**	**413 030**	**291 596**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 132	9 766	0	131 000
Rentekostnad		302 766	254 698	290 105	296 778
Netto finansposter		**289 634**	**244 933**	**290 105**	**165 778**
Årsresultat		**114 175**	**102 470**	**122 925**	**125 818**
Overført til/fra annen egenkapital		114 175	102 470	0	0
SUM OVERFØRINGER		**114 175**	**102 470**	**0**	**0**

Balanse 2024 Stub Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	509 187	509 187
Påkostninger	3	100 000	100 000
Garasjer	3	700 000	700 000
Andre driftsmidler	3	235 625	235 625
Sum anleggsmidler		**1 544 812**	**1 544 812**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		197 598	191 402
Forskuddsbetalte kostnader		51 631	51 670
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		326 970	360 379
Sum omløpsmidler		**576 199**	**603 451**
SUM EIENDELER		**2 121 011**	**2 148 263**

Balanse 2024 Stub Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		**1 600**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 437 959	-3 552 134
Sum opptjent egenkapital		**-3 437 959**	**-3 552 134**
Sum egenkapital	**10**	**-3 436 359**	**-3 550 534**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 303 480	5 422 379
Borettsinnskudd		78 400	78 400
Sum langsiktig gjeld		**5 381 880**	**5 500 779**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 655	71 608
Påløpne renter		1 635	2 402
A konto til avregning		115 200	117 800
Annen kortsiktig gjeld		0	6 208
Sum kortsiktig gjeld		**175 490**	**198 018**
Sum gjeld		**5 557 370**	**5 698 797**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 121 011**	**2 148 263**
Pantstillelser	12	5 381 880	5 500 779

Sted:_____ Dato:_____

Steinar Sjølyst Styreleder	Stian Nielsen Styremedlem	Lene Brenna Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	614 400	566 592
3609 Leie parkering	42 000	42 000
3618 Leietillegg strøm	9 367	7 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	300 688	250 960
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	120 880	132 656
Sum	**1 087 335**	**999 408**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	50 000
Sum	**57 050**	**57 050**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Påkostninger	Elbillading - infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	509 187	700 000	100 000	235 625
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	509 187	700 000	100 000	235 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	509 187	700 000	100 000	235 625
Anskaffelsesår :	1956	2009	1992	2021
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 16 andeler.
Festetomt. Tomtens areal er 4 152 kvm. G.nr 165, b.nr 53, Sandefjord kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP561424.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	34 500	33 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	59 219	75 515
6392 Containerleie/tømming	10 916	3 515
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	30 045	24 066
Sum	**134 680**	**136 096**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold/Epost i Bonabo	17 518	16 563
Sum	**17 518**	**16 563**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	4 250	0
6552 Driftsmateriell	1 247	0
Sum	**5 497**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	11 885	14 949
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 060	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 197
6642 Snekkerarbeid	1 498	0
6643 Glassarbeid/Vindu	1 498	0
6648 Vedlikehold dører og porter	1 060	3 386
Sum	**17 000**	**21 532**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	4 600	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 256	4 463
Sum	**5 856**	**4 463**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7750 Festeavgift/ tomteleie	21 798	21 798
7770 Betalingskostnader	987	993
7773 Omkostninger innkreving	1 111	210
Sum	**25 397**	**24 501**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 600	0	1 600
Sum innskutt egenkapital	**1 600**	**0**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 552 134	114 175	-3 437 959
Sum opptjent egenkapital	**-3 552 134**	**114 175**	**-3 437 959**
Sum egenkapital	**-3 550 534**	**114 175**	**-3 436 359**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB ASA**
Formål:	Refinansiering og ekstra opptak lån
Lånenummer:	**16363267150**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 422 379
Avdrag i perioden:	118 899
Lånesaldo 31.12:	**5 303 480**
Saldo 5 år frem i tid:	4 597 736

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363267150	16	331 468	5 303 488

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	5 303 480
Innskuddskapital	78 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 381 880**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**1 309 187**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 78 400,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Stub Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stub Borettslag

Styreleder	Steinar Sjølyst (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Stian Nielsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Lene Brenna (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Stub Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: M7KX0-WD82T-BTK3S-AFV67-TT4UO-UBFBT

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M7KX0-WD82T-BTK3S-AFV67-TT4UO-UBFBT

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:15:26 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: M7KX0-WD82T-BTK3S-AFV67-TT4UO-UBFBT

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Stub Borettslag

Tid og sted: Mandag 27.05.2024 kl. 18:15 - Usbl møtelokale - Rådhusgaten 24

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Andre saker

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes (uendret fra 2022).

5. Valg

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

x - Styreleder - Steinar Sjølyst
x - Styremedlem - Lene Brenna
o - Styremedlem - Stian Nielsen
x - Varamedlem - Nergez Ismail

5.1 Valg av leder

Styreleder Steinar Sjølyst er på valg.

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

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Lene Brenna er på valg.

Styremedlem Stian Nielsen er ikke på valg og har 1 år igjen.

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

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Nergez Ismail er på valg (velges for 1 år omgangen).

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

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomite medlemmene Tine Mathisen Misfjord og Kristin B. Bøe-Simonsen er begge på valg.

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

6. Andre saker

Ingen innkomne andre saker er mottatt innen fristen.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	430 005	319 069
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	102 470	275 416
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-127 042	-164 480
B. ¡ rets endring disponible midler	-24 571	110 936
C. Disponible midler	405 433	430 005
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	603 451	680 492
Kortsiktig gjeld	-198 018	-250 488
C. Disponible midler	405 433	430 005

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

Resultatregnskap 2023 Stub Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	999 408	949 726	960 961	1 077 380
Sum leieinntekt		999 408	949 726	960 961	1 077 380
Annen inntekt					
Sum inntekt		999 408	949 726	960 961	1 077 380
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		16 353	11 713	14 000	14 000
Kostnad eiendom/lokale	4	136 096	101 488	103 900	112 600
Kommunale avgifter/renovasjon		150 180	115 575	123 100	165 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	16 563	16 250	16 950	20 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	21 532	4 683	45 000	31 000
Revisjonshonorar		4 913	4 596	4 950	5 300
Forretningsførerhonorar		39 538	38 423	39 550	41 700
Andre honorar		4 463	4 300	4 500	4 700
Kontorkostnad		1 088	0	1 000	900
TV/bredb³ nd		94 608	86 431	92 200	95 700
Kontingent og gaver		4 800	5 559	5 800	5 800
Forsikring		80 323	74 339	80 290	84 600
Andre kostnader		24 501	23 539	27 300	24 900
Sum kostnad		652 005	543 947	616 590	664 350
Driftsresultat		347 403	405 778	344 371	413 030
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 766	3 284	0	0
Rentekostnad		254 698	133 645	194 714	290 105
Netto finansposter		244 933	130 362	194 714	290 105
Årsresultat		102 470	275 416	149 657	122 925
Overført til/fra annen egenkapital		102 470	275 416	0	0
SUM OVERFØRINGER		102 470	275 416	0	0

Balanse 2023 Stub Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	509 187	509 187
P³ kostninger	3	100 000	100 000
Garasjer	3	700 000	700 000
Andre driftsmidler	3	235 625	235 625
Sum anleggsmidler		1 544 812	1 544 812
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		191 402	192 034
Forskuddsbetalte kostnader		51 670	101 610
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		360 379	386 848
Sum omløpsmidler		603 451	680 492
SUM EIENDELER		2 148 263	2 225 304

Balanse 2023 Stub Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 552 134	-3 654 604
Sum opptjent egenkapital		-3 552 134	-3 654 604
Sum egenkapital	7	-3 550 534	-3 653 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	5 422 379	5 549 421
Borettsinnskudd		78 400	78 400
Sum langsiktig gjeld		5 500 779	5 627 821
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 608	132 619
Påløpne renter		2 402	1 152
A konto til avregning		117 800	116 716
Annen kortsiktig gjeld		6 208	0
Sum kortsiktig gjeld		198 018	250 488
Sum gjeld		5 698 797	5 878 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 148 263	2 225 304
Pantstillelser	9	5 500 779	5 627 821

Sted:_____ Dato:_____

Steinar Sjølyst	Stian Nielsen	Lene Brenna
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	566 592	542 400
3609 Leie parkering	42 000	41 500
3618 Leietillegg strŋm	7 200	7 234
3650 Innkrevde felleskostn. renter	250 960	126 816
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	132 656	174 176
3690 Andre leieinntekter	0	57 600
Sum	999 408	949 726

Note 2 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	P³ kostninger	Elbillading - infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	509 187	700 000	100 000	235 625
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	509 187	700 000	100 000	235 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	509 187	700 000	100 000	235 625
Anskaffelses³ r :	1956	2009	1992	2021
Antatt levetid i ³ r :				

Borettslaget best³ r av 16 andeler.
Festetomt. Tomtens areal er 4 152 kvm. G.nr 165, b.nr 53, Sandefjord kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP561424.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	0	3 000
6361 Fast renhold	33 000	31 500
6391 Snnjm³ king/strnjing/feiing	75 515	44 628
6392 Containerleie/tnjmming	3 515	4 723
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 066	17 638
Sum	136 096	101 488

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	16 563	16 250
Sum	16 563	16 250

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	14 949	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	958
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 197	0
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	3 386	3 725
Sum	21 532	4 683

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 600	0	1 600
Sum innskutt egenkapital	1 600	0	1 600
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-3 654 604	102 470	-3 552 134
Sum opptjent egenkapital	-3 654 604	102 470	-3 552 134
Sum egenkapital	-3 653 004	102 470	-3 550 534

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB ASA
Form³ l:	Refinansiering og ekstra opptak l³ n
L³ nenummer:	16363267150
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	5.39 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2046
Opprinnelig l³ nebelŋp:	5 900 000
L³ nesaldo 01.01:	5 549 421
Avdrag i perioden:	127 042
L³ nesaldo 31.12:	5 422 379
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 755 080

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16363267150	16	338 899	5 422 384

Note 9 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	5 422 379
Innskuddskapital	78 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	5 500 779
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	1 309 187

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr 78 400,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (p³ lŋpte ikke forfalt renter og omkostninger) som l³ ntaker m³ tte ha eller f³ overfor l³ ngiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Resultat og balanse med noter for Stub Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stub Borettslag

Styreleder	Steinar Sjølyst (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Lene Brenna (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Stian Nielsen (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Stub Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stub Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 04OIJ-7NEBW-NLYE3-OCBFU-5JHIA-MSUQP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 04OIJ-7NEBW-NLYE3-OCBFU-5JHIA-MSUQP

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-22 13:46:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 04OIJ-7NEBW-NLYE3-OCBFU-5JHIA-MSUQP

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

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

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

Årsmelding 2023 - Stub Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Steinar Sjølyst
Styremedlem, Lene Brenna
Styremedlem, Stian Nielsen
Varamedlem, Nergez Ismail

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

Virksomhetens art

Stub Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Stub Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 951678333
Stub Borettslag består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Stub Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561424. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Brannvern / HMS

Husk å sjekke eventuelle pulverapparater og røykvarslere.

Styret besørget medio 2023 utskifting av batterier på røykvarslere i fellesareal. Dette vil bli en årlig rutine.

Styret ser på brannvern som viktig og har derfor en løpende oppfordring til alle beboere om å sjekke evt pulverapparater og røykvarslere. Borettslaget kan tilby en ekstern sjekk av dette om ønskelig for alle beboere.

Som et HMS-tiltak ble det i 2022 delt ut branntepper til alle andelene i borettslaget. Dette bes plassert lett tilgjengelig, gjerne i nærheten av kjøkkenet.

Informasjon fra styret 2023

Økonomi
Borettslagets økonomi har gjennom året vært nokså god. Årsresultatet etter finansposter (renter) er kr 102 470,-.

Det er med virkning fra 1. januar 2024 varslet økning i fellesutgiftene drift med 8,4%, som blir kr 47 760,- pr år og kr 248,- i økning i snitt pr andel pr måned.

Renteøkningene gjør at felleskostnadene dessverre stadig har øket for den enkelte, fra januar 2024 er en ny 0,25% økning varslet å komme. Nominell rente hos oss er pr årsskiftet 5,39%, som er i det aller laveste sjiktet.

Borettslagets lån er kr 5 422 379,- pr årsskiftet.

Vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse har vært gjenstand for nokså omfattende vedlikehold de seinere år. Styret ser ikke at det i nær fremtidig vil være påregnelig med større utgifter til vedlikehold.

På grunn av bygningsmassens alder kan det likevel ikke utelukkes at det dukker opp skader og vedlikeholdsbehov som per i dag ikke er forutsatt.

El-bil ladestruktur
Det ble ultimo 2022 besluttet av styret at beboerne kan lade lenger på plassene. Dette fordi bruken er nokså begrenset. Det er fra mars 2023 mulig å lade i 8 timer.

Det er fra leverandøren varslet at man skal tilby spot pris på strøm (fra 2024).

Annet:

Elektriker har i juli måned 2023 skiftet pærer som var ødelagte, og utbedret et ringetablå i nr 9 (powersupply skiftet).

Certego har utbedret dørlås i nr 11 som ikke smekket igjen.

Styret har løpende kommunikasjon med ulike leverandører, både på fast basis og ved behov, herunder Snøservice, Certego, BS Elektro, bredbåndsleverandør, USBL mfl.

Container ble leid inn i mai slik at beboerne kunne kvitte seg med uønskede gjenstander og skrot som har samlet seg opp, herunder i fellesområder.

Det har også i 2023 vært en del kommunikasjon med enkelte beboere hva gjelder blant annet plassering av gjenstander på balkonger/veranda, vedrørende el-bil ladning, garasjeplasser, dugnad, samt en rekke andre spørsmål.

Styrets nåværende arbeidsform tilsier ikke omfattende korrespondanse med beboerne utover det styret finner nødvendig. Beboerne må likevel gjerne ta kontakt ved behov for avklaringer eller informasjon.

Bruk fortrinnsvis styrets epost plattform: stub@mittusbl.no

Dette også for å sikre at henvendelsene/kommunikasjonen blir lagret for ettertiden.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stub Borettslag mandag 27.05.2024 kl. 18:15 - Usbl møtelokale - Rådhusgaten 24.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Steinar Sjølyst

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: **USBL v/Jon Dahl**

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus E. Hauge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Sekretær sammen med styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

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

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

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

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på Kr 50000 **ble godkjent**

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Steinar Sjølyst er på valg.

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

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Sjølyst for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Lene Brenna er på valg.

Styremedlem Stian Nielsen er ikke på valg og har 1 år igjen.

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

Vedtak:
Valgt ble: Lene Brenna for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Nergez Ismail er på valg (velges for 1 år omgangen).

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

Vedtak:
Valgt ble: Ranja H. Kristensen for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomite medlemmene Tine Mathisen Misfjord og ~~Kristin~~ Kirsten B. Bøe-Simonsen er begge på valg.

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

Vedtak:
Valgt ble: Tine M. Misfjord og Kirsten B. Bøe-Simonsen for 1 år

6. Andre saker

Ingen innkomne andre saker er mottatt innen fristen.

27/5-2024

Møteleder

Protokollvitne/andelseier

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stub Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - Kirkegaten 2 (gamle kokk-/stuertskolen).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Steinar Sjølyst

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: Magnus E. Hauge

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styre sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

5. Valg

5.1 Valg av 1 medlem til styret

Styremedlem - Lene Brenna er ikke på valg og har 1 år igjen.

Styremedlem - Stian Nielsen **er på valg og ønsker å stille til gjenvalg for 2 år.**

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

Vedtak:
Valgt ble: Stian Nielsen for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Varamedlem - Ranja Holmedal Kristensen er på valg.

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

Vedtak:
Valgt ble: Ranja H. Kristensen for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består av Tine Mathisen Misjord og Kirsen B. Bøe - Simonsen **og de er på valg.**

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

Vedtak:
Valgt ble: Tine M. Misfjord for 1 år.
Valgt ble: Ranja H. Kristensen for 1 år.

29/4 -2025

Møteleder

Protokollvitne

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. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 55 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 55 000 ,- ble godkjent

4. Andre saker

Forhåndsvarsel i februar/mars ble uteglemt vedrørende eventuelle innkommende saker fra beboerne, men det ble i 19. april sendt ut varsel om eventuelle andre saker fra beboere. kommet inn saker i etterhd, er levert ut til beboer før GF.

Sakene gjelder:

Vedtatt: Enstemig, fleirtall ✓

4.1 "Forslag om flytting av tørkestativ"

→ Generalforsamlingen vedtar at tørkestativet flyttes til mer hensiktsmessig plassering og gir Styret fullmakt til å kartlegge og få beboane med på vurdering (flertall) til å gjennomføre tiltaket.

4.2 Forslag om endring i org. av felles gjøremål

Se på årshjul. (diverse gjøremål). Styre se nærmere på disse diverse gjøremål (vaktmester-gjøremål / beboere gjøremål)

Vedtak:
Vedtak: Forslag fra Styret, se vedlegg "Løse felles praktiske gjøremål i brl"

Sak 4.2 " (Andre saker)

Vedlegg

Forslag til vedtak innkommet:

Generalforsamlingen vedtar at felles praktiske gjøremål i borettslaget organiseres som en vaktmestertjeneste.

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med ekstern aktør, og/eller å organisere deler eller hele arbeidet internt ved at en beboer eller et styremedlem utfører oppgavene mot hel eller delvis godtgjørelse gjennom styrehonoraret.

Forslag til vedtak fra styret:

Generalforsamlingen vedtar at felles praktiske gjøremål i borettslaget løses ved innkjøp av tjenester (f eks en vaktmestertjeneste), eller ved at en beboer eller andre utfører oppgaven mot betaling (lønnet).

Begrunnelsen fra styret for forslaget til vedtak er at styret har ansvaret for kostnadskontroll, og at GF derfor ikke bør vedta at gjøremål skal gjøres som en vaktmestertjeneste. Styret har også slik fullmakt uten vedtak fra årsmøtet.

Intensjonen til forslagsstillerne er dog god, og det nevnes at noe av gjøremålene allerede ivaretas gjennom faste avtaler, så som klipping av gress/måking av snø, samt strøing og feiing. Styret har også nylig inngått avtale om brannverntjenester (SNU).

↳ Vedtatt

Vedtekter

for Stub Borettslag org nr 00951678333,

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.05.1978, endret den 22.03.2004, 7.4.2010, 16.04.2013 og 19.04.2016. Sist endret 01.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

ORDENSREGLER FOR STUB BORETTSLAG

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

2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter **kl. 23.00** skal det sendes nabovarsel (i god tid) 14 dager i forveien. Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse i hovedsak gjennomføres i tidsrommet **kl. 08.00** til **16.00**. Under særlige forhold kan arbeidene holde på til **kl. 21.00**, men da etter søknad og godkjenning fra styret.

3. **Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget.** Styret kan etter skriftlig søknad gi godkjenning på spesielle vilkår. Godkjenningen må foreligge før anskaffelse og innflytting. Søknadskjema fås ved henvendelse til styret. Dyreholdet skal ikke luftes på borettslaget sin eiendom. Mating av fugler og dyr er heller ikke tillatt på borettslaget sin eiendom.

4. Det er kun tillatt med gassgrill/elektriskgrill på verandaene. Åpne flammer er ikke tillatt. Grilling må foregå slik at det ikke er til sjenanse for naboer. Det samme gjelder sigarettrøyking.

5. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i trå med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal andelseier selv frakte bort til miljøstasjonen. Ved behov skal søppel containere vaskes av andelseierne.

6. Andelseier har ansvaret for at ytterdøren alltid er låst. Andelseier har ansvar for at trapp og gang blir kostet ved behov.

7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet.

8. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til alle andelseiere å ha en representant til stede.

9. Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle endringer og tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting. Lagring av barnevogner og sykler skal skje på anvist plass i kjelleren, evt settes i sykkelstativet ute på fellesarealet.

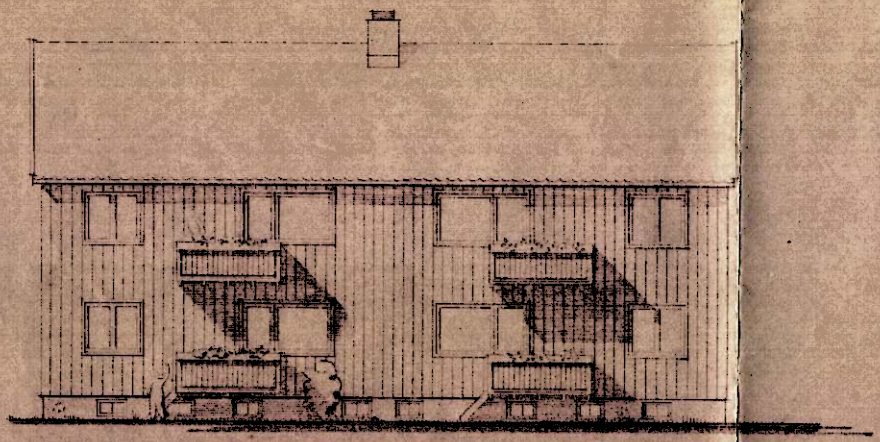
10. Klager, søknader og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.

11. Det tillates å sette private gjenstander som griller, stoler, planter mm på balkong/terrasse, men ikke høyere enn 10cm over forskriftsmessig rekkverk på balkong/terrasse, dvs 110cm.

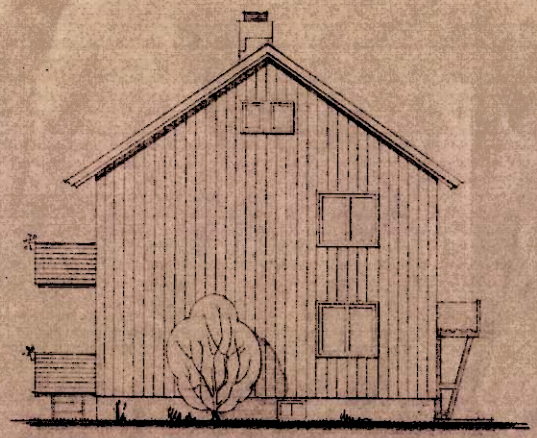
12. Borettslaget har utleie av garasjer og disse blir utleid etter liste og ansiennitet. Det er ikke tillatt å fremleie garasjen uten godkjenning av styret. Har andelseier fått tildelt en plass/garasje skal denne bli benyttet til parkering.

Revidert av styret 15. mai 2023, eksisterende pkt 11 ut – og erstattes med nytt pkt 11.
Vedtatt av årsmøtet for Stub den 8. juni 2023.

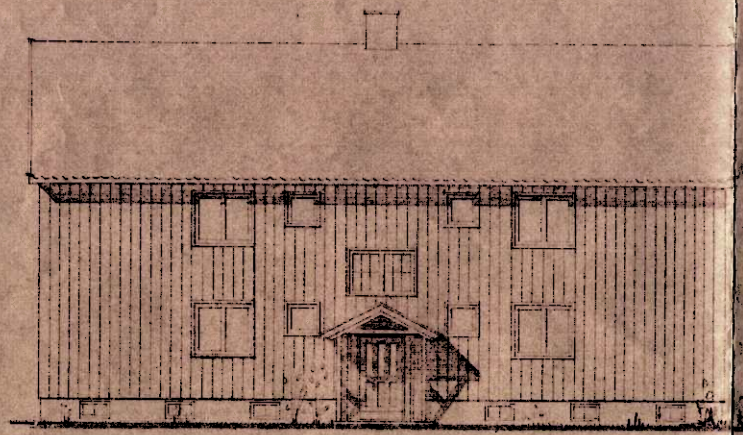
RETTET 28.9.54.



BALKONGSIDE



GAVLER



INNGANGSSIDE

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Godkjent 4/10 1954.

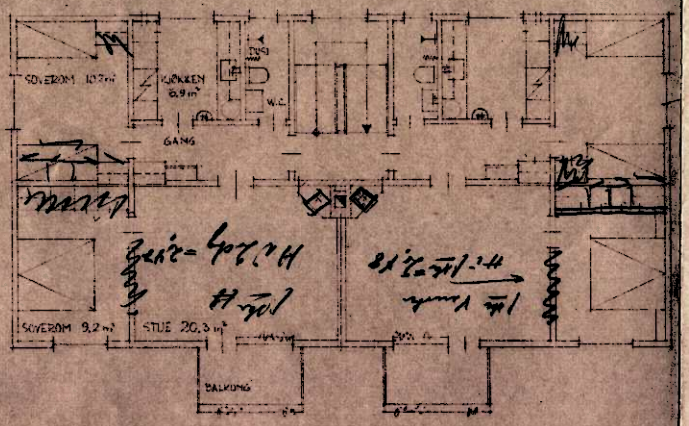
SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
J.nr. 157 1954

FIREMANNSBOLIG 140 m²

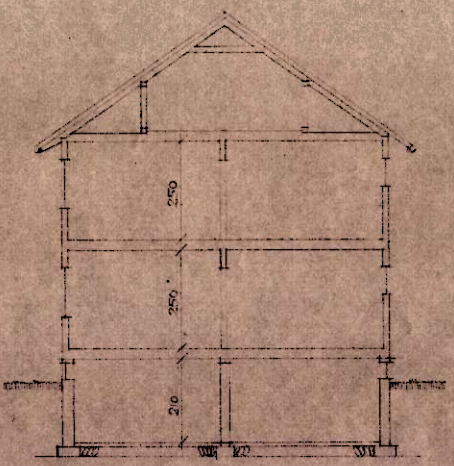
FASADER M. 1:100

SANDEFJORD - DESEMPER 1953

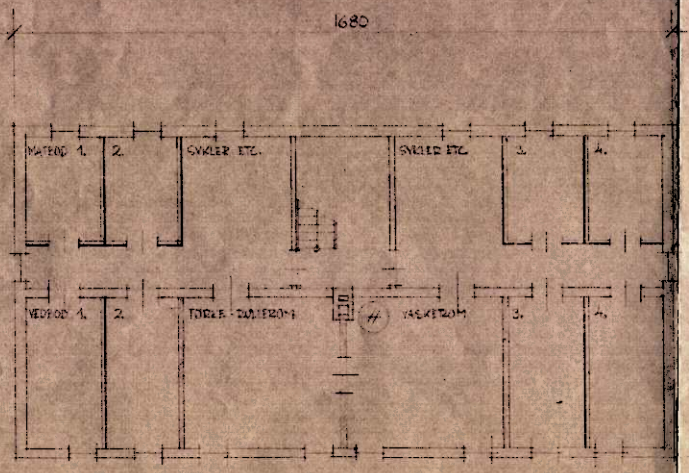
Arkitekter MNAL



PLAN 1. og 2. ETASJE



TVERRSNITT



KJELLERPLAN

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Godkjent 4 / 10 1954.

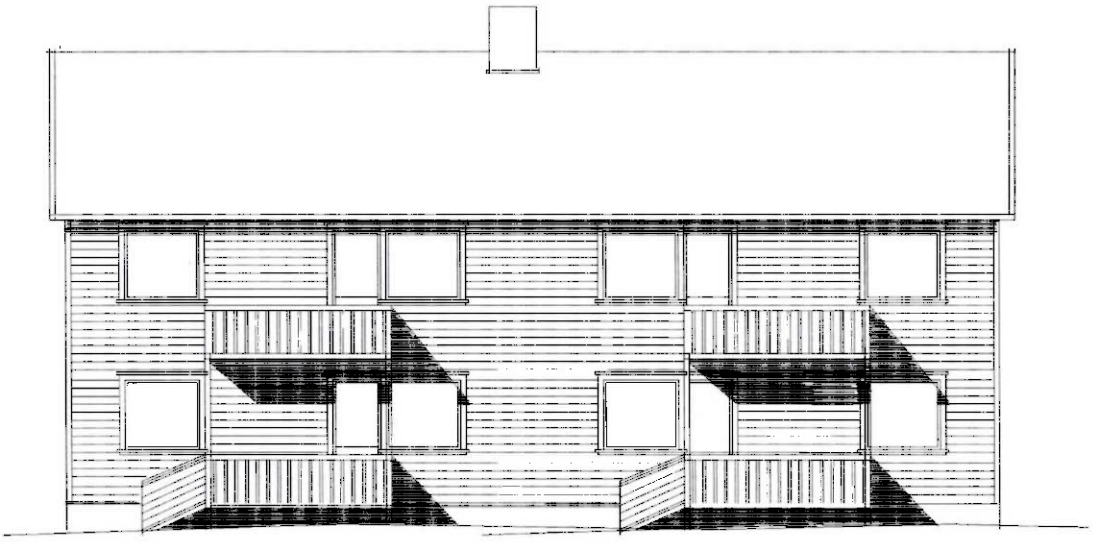
SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
J.nr. 157 1954

FIREMANNSBOLIG 140 m²

PLANER og SNITT M. 1:100

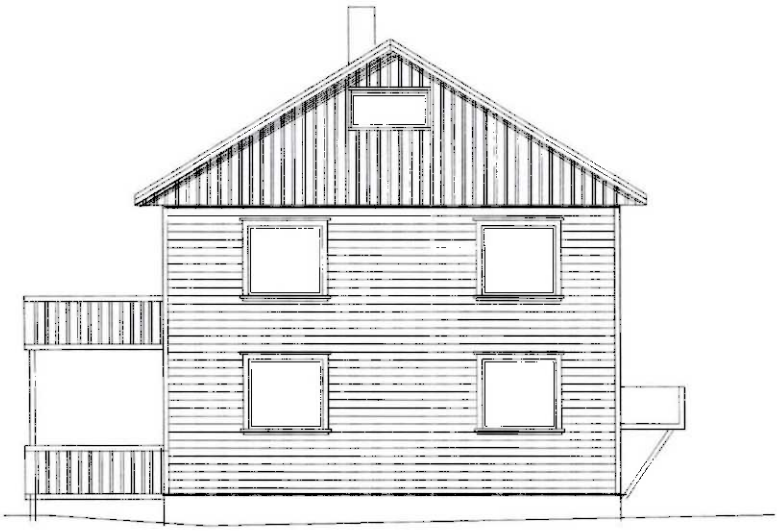
SANDEFJORD - DESEMBER 1953

Mikkor & Sletten
Arkitekter MNAL



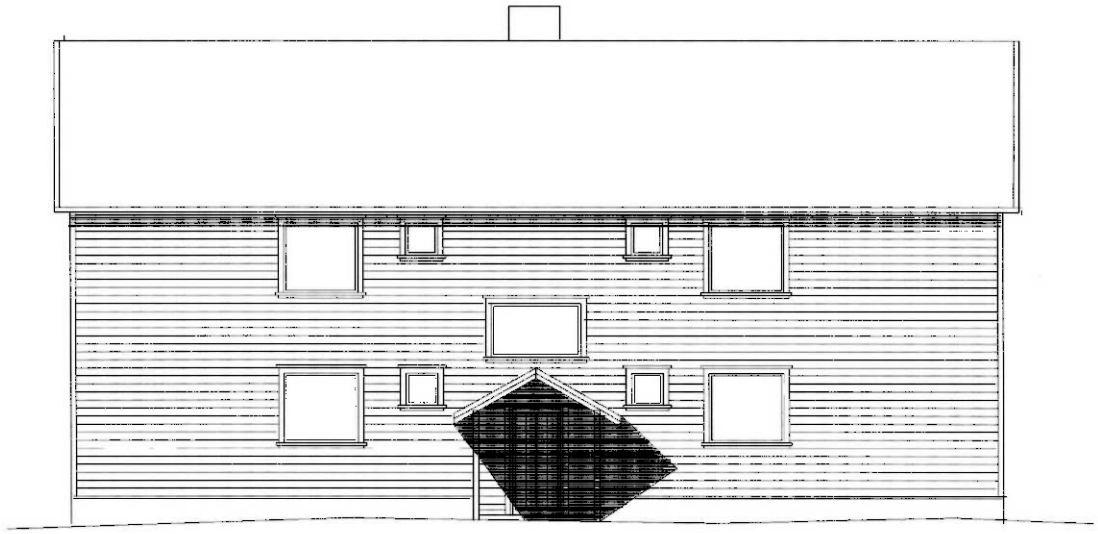
OMBYGGING AV FIREMANNSBOLIGER PÅ STUBB

FASADER, M = 1 : 100, DATO : 29.09.91



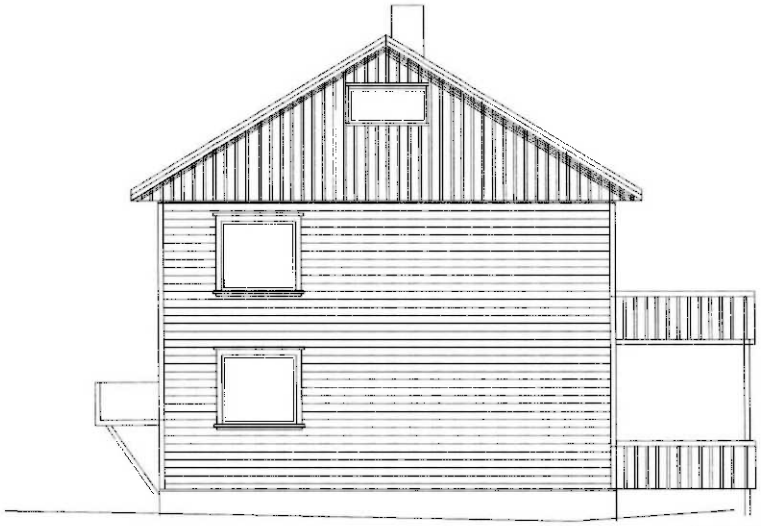
OMBYGGING AV FIREMANNSBOLIGER PÅ STUBB

FASADER, M = 1 : 100, DATO : 29.09.91



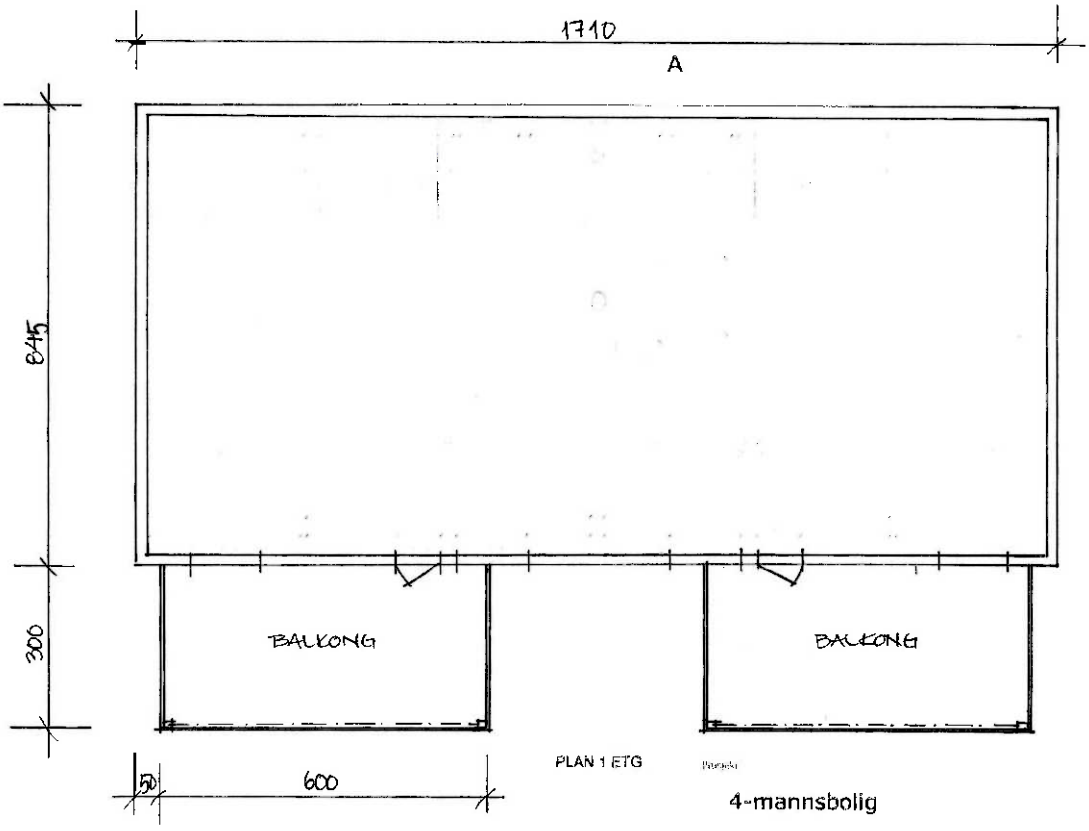
OMBYGGING AV FIREMANNSBOLIGER PÅ STUBB

FASADER, M = 1 : 100. DATO : 29.09.91



OMBYGGING AV FIREMANNSBOLIGER PÅ STUBB

FASADER, M = 1 : 100, DATO : 29.09.91



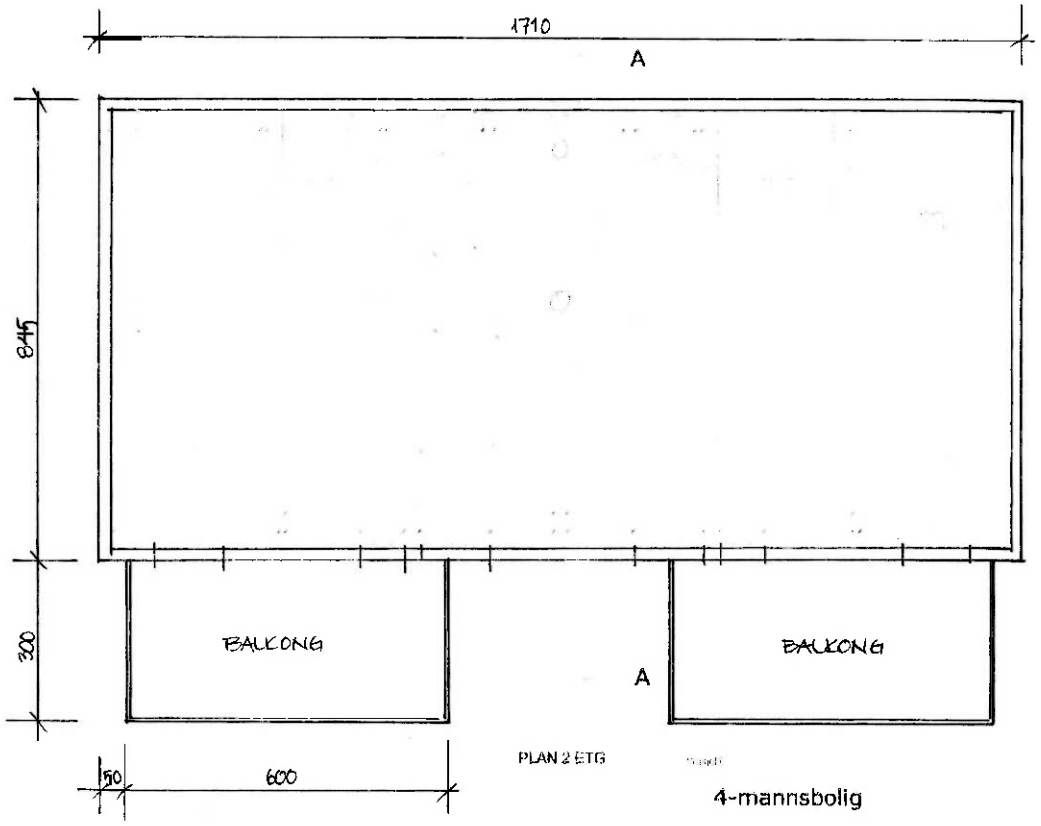
PLAN 1 ETG

4-mannsbolig

Plan 1 etg – NY BALKONG

DAK SERVICE

E-1



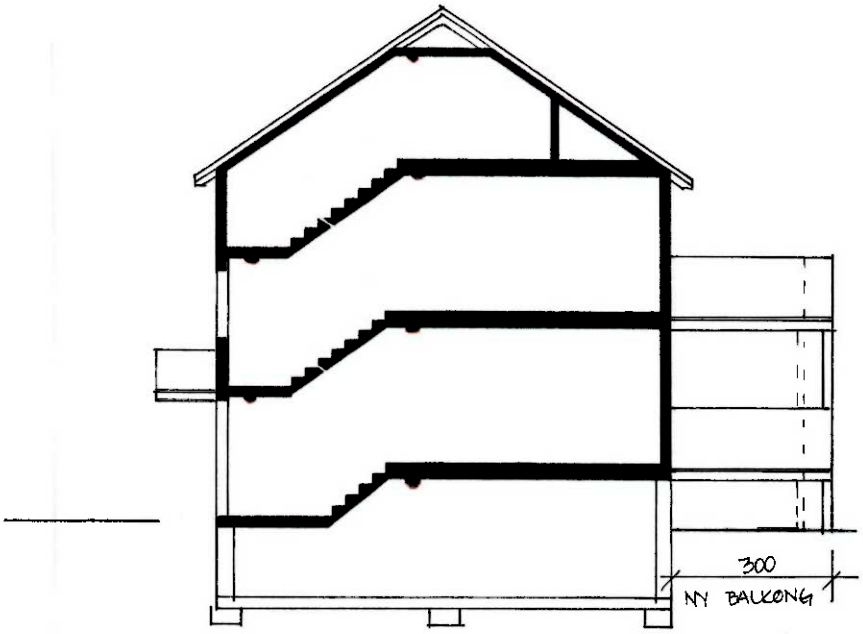
PLAN 2 ETG

4-mannsbolig

Plan 2.etg – NY BALKONG

DAK SERVICE

E-2



SNITT

Prosjekt

Dato

Sist rev.

Tittel

Snitt

Tegningsnummer

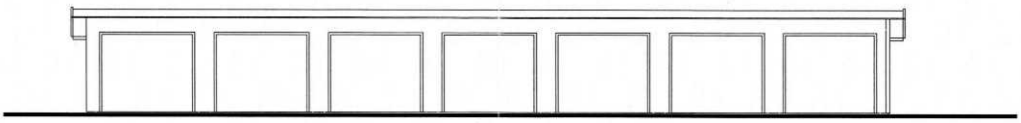
E-3

DAK SERVICE
Gro Færvik Gjeksrød
Telefon: 33 19 75 53

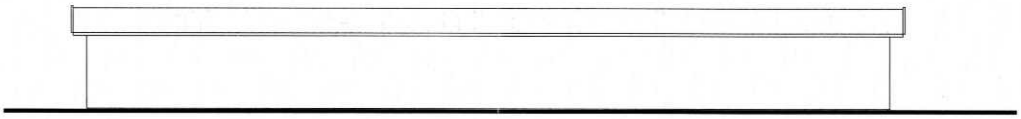
EKSISTERENDE FASADE

E-4

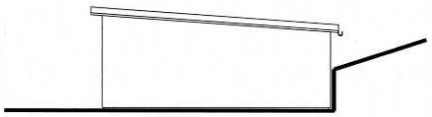




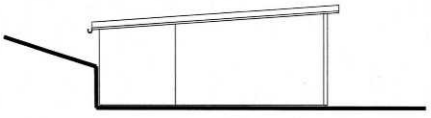
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



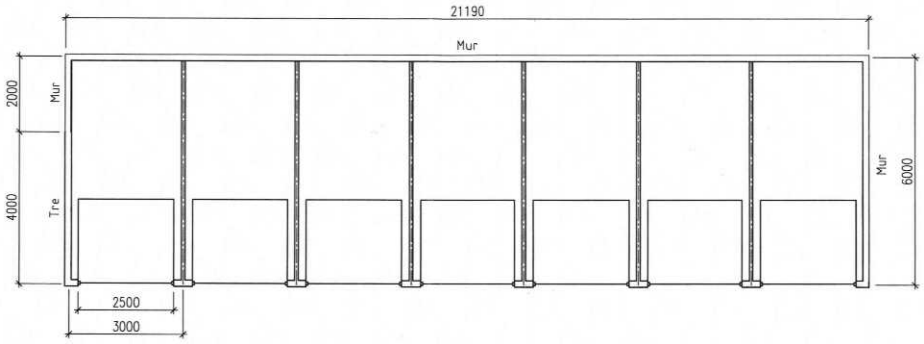
FASADE MOT NORD

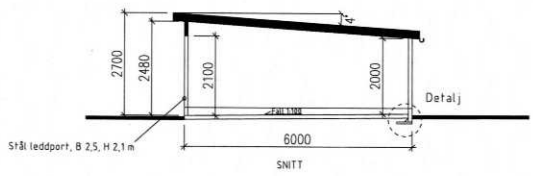


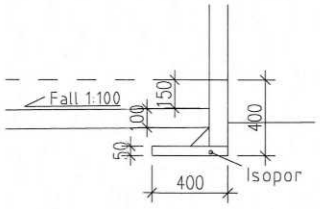
FASADE MOT SYD

Prosjekt: Garasjer Stub BRL	Dato: 04.02.2009
	Sist rev. –
Tittel: Fasader 7 garasjer	Målestokk: 1:100
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L STUB BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A3.01

DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Ons Fannik Gjelstad Adr: Svenneppsta 15, 3267 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com







Detalj L-element
M=1:20

Prosjekt: Garasjer Stub BRL	Dato: 04.02.2009
	Sist rev.: –
Tittel: Plan og snitt 7 garasjer	Målestokk: 1:100/1:20
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L, STUB BRL, Rådhusgata 24, 3211 Sandefjord	Tegningsnummer: A1.01

DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG ARKITEKTARBEID
Gro Farvik Gjølstad Adr: Sverresgata 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



TEGNFORKLARING

Eksist. bygg

Planlagt garasje

Prosjekt: Garasjer Stub BRL		Dato: 04.02.2009
		Sist rev.
Tittel: Illustrasjonsplan		Målestokk: 1:500
Arkitekt: SANDEFJORD BBL A/L STUB BRL Rådhusgata 24 3211 Sandefjord	DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com	Tegningsnummer: A1.00

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):	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
Hystadveien 85,87,89 og 91.				
Arbeidets art:	**Byggesak nr.:**			
Skifte vinduer	D 882.83.			
Byggherre:	**Adresse:**			
Stubb borettslag v/Ruth Andersen, Hystadveien 91.				
Anmelder:	**Adresse:**			
"				
Ansvarshavende:	**Adresse:**			
Øyvind Langås,	Haukerød.			

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 1.3.84.

LARS J. NICOLAISEN

bygningssjef

Kaare Jansen.
Kaare Jansen

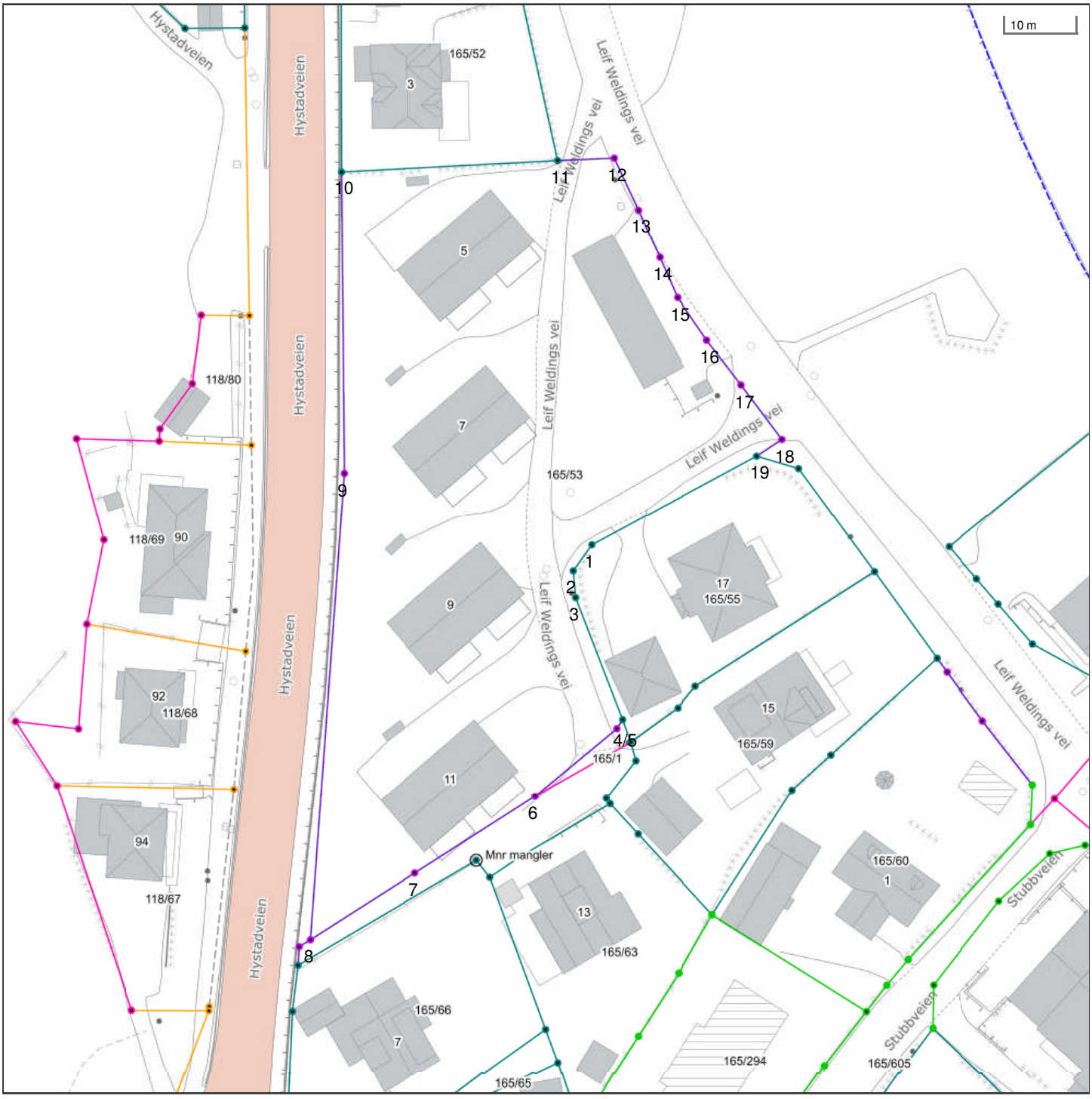
Sendes:

[x] byggherren
[ ] anmelderen
[x] ansvarshavende

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

Utskriftsdato: 19.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 165/53//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 214,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554207,76	**Øst**	569815,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554198,31	569831,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,44	
2	6554194,6	569829,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50	
3	6554190,86	569829,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,76	
4	6554173,87	569836,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,35	
5	6554172,59	569835,6	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
6	6554162,86	569824,26	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,94	
7	6554151,77	569807,5	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,10	
8	6554142,12	569792,9	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,50	
9	6554207,76	569796,49	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,74	
10	6554250,08	569795,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,34	
11	6554252,24	569825,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,56	
12	6554252,73	569833,77	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,99	
13	6554245,47	569837,33	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,09	
14	6554238,89	569840,47	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,29	
15	6554233,28	569843,08	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,19	
16	6554227,37	569847,33	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,28	
17	6554221,18	569852,29	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,93	
18	6554213,65	569858,19	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,57	
19	6554211,25	569854,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,26	

Sandefjord kommune

Ledningskart

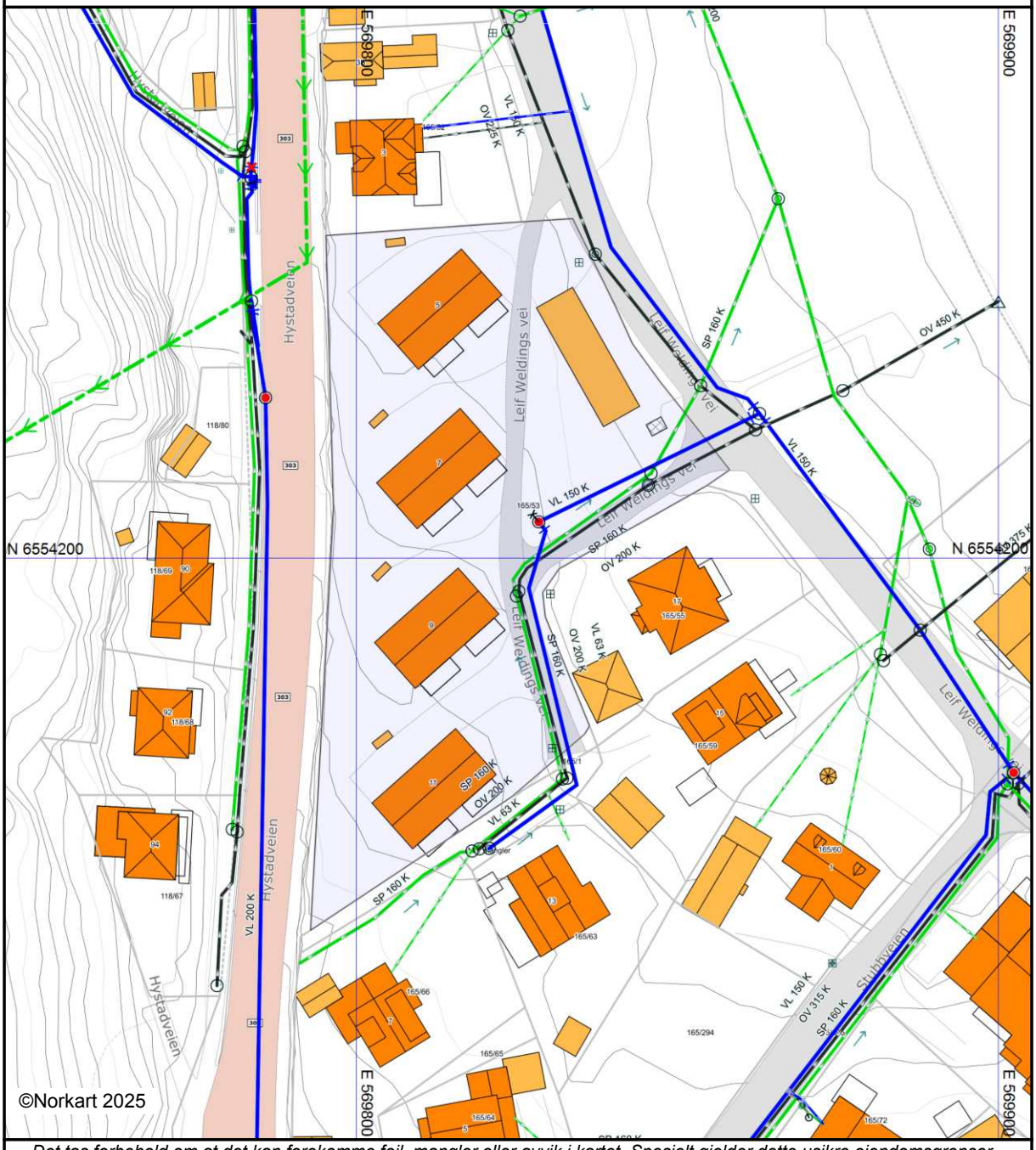
Eiendom: 165/53
Adresse: Leif Weldings vei 11
Dato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 165/53
Adresse: Leif Weldings vei 11
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

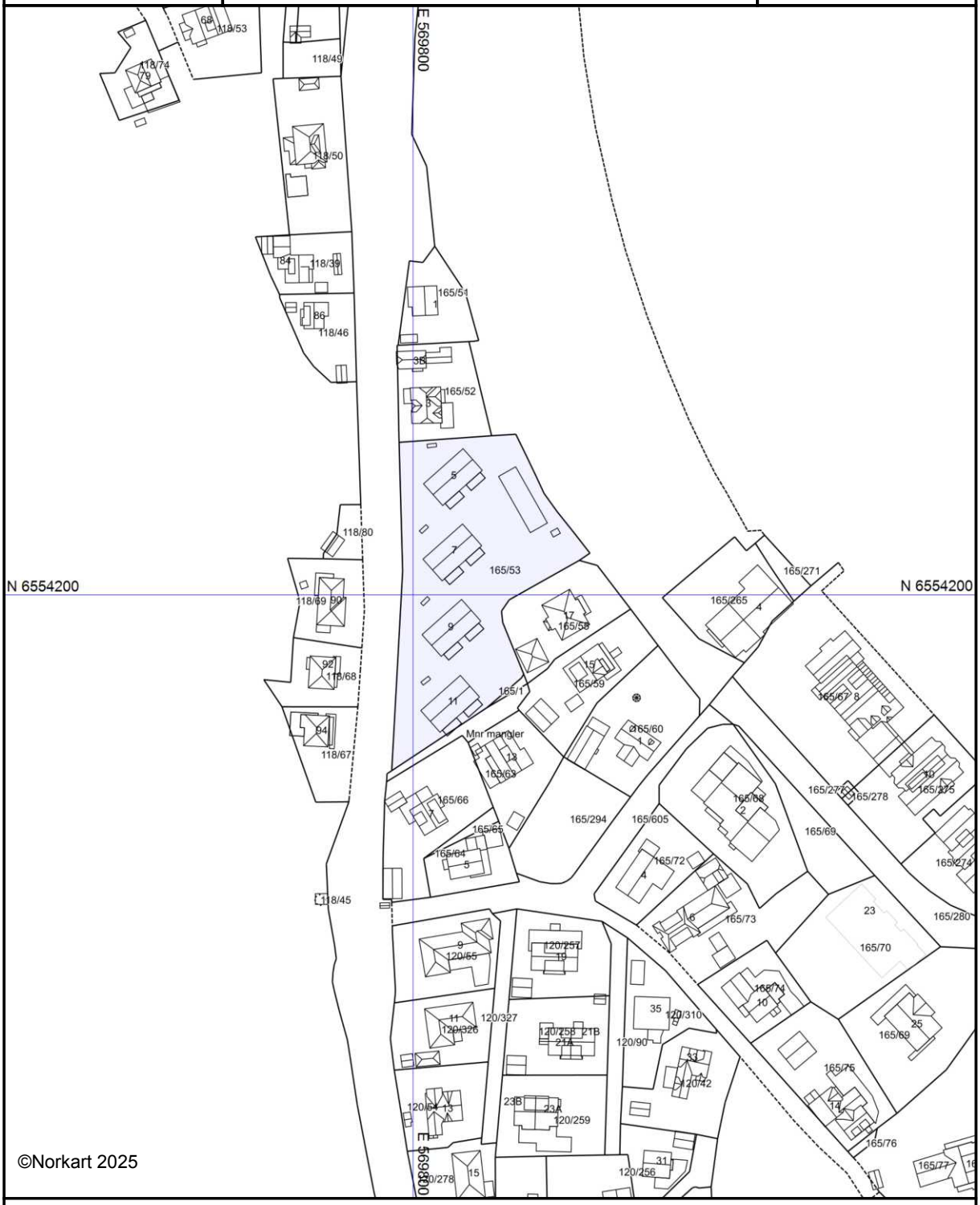
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 165/53
Adresse: Leif Weldings vei 11
Utskriftsdato: 19.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kfr. Oms. - 705 -

Avskrift av dagbok nr. 1482/1956 339.
Vedlegg til

Stempelmerker kr. 2,75 Sandar sorenskriverembede

FESTEKONTRAKT.

Sandefjord kommune ved dens ordfører erkjenner herved å ha bortfestet til

Stubb Borettslag A/L

en tomt, der ved opmålingsforretning, avholdt den 29. mai 1956 har fått matr.nr. 87

til Hystadveien

Festetiden settes til 100 år regnet fra 1. mars 1955

Festeavgiften utgjør 5 — fem — pst. av tomtens verdi der nu ansettes til kr. 21.225,- to

Den årlige utgift blir således kr. 1061,25 der betales ~~forskudsvis~~ i ~~2~~ terminer, nemlig hver 1ste mars, ~~1ste juli~~ 1ste september ~~med kr.~~ Festeavgiften er midlertidig nedsatt til 4% og den årlige festeavgift blir således midlertidig kr.849,-

Medmindre festeren innen 6 — seks — måneder før festetidens utløp har erklært, at han ikke ønsker festekontrakten fornyet, ansees denne som fornyet for det ovenfor nevnte tidsrum. Ved sådan fornyelse av kontrakten blir alltid festeavgiften å regulere, idet tomten verdsettes påny. Kommunen kan da, hvis så ønskes, også fastsette nye betingelser for festet. I mangel av mindelig overenskomst skal tomtens verdi fastsettes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger en hver. Den tredje skjønnsmann som blir opmann skal være den opnevnte formann i skjønnskommisjonen eller hans varamann.

På samme måte skal Sandefjord kommune for hvert 50de år — femtiende år — ~~[illegible]~~, som regnes fra kontraktens inngåelse kunne forlange festeavgiften regulert.

Forøvrig skjer festet på følgende betingelser:

1. For tilfelle hejt eller delvis salg av festerett med eller uten bebyggelse har Sandefjord kommune forkjøpsrett. Hvis ikke bystyret innen 3 uker efter at saken er innbragt for formannskapet har fattet bestemmelse om å benytte forkjøpsretten er den bortfalt.
2. Fremleie av grunnen eller dele av denne kan kun finne sted med samtykke av Sandefjord formannskap.
3. Såfremt ikke bebyggelse av tomten er påbegynt innen 1 — ett — år efter festets inngåelse eller bebyggelsen ikke er fullført innen 2 — to — år efter samme tidspunkt, kan formannskapet opheve festekontrakten. Forfallen festeavgift må dog betales.
4. For grunnavgiften forbeholdes 1ste prioritets pant i festerett med bygninger, dog er kommunen forpliktet til å vike prioritet for pantelån inntil trefemtedele av eiendommenes samlede skattetakst.
   I tilfelle manglende betaling av forfallen avgift er kommunen berettiget til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å selge pantet ved offentlig auksjon. Festeren vedtar Sandefjord forliksråd og byrett som rette forum efter varsel som for innenbysboende gitt på den pantsatte eiendom.
5. Når kommunen ifølge lovgivningen har adgang til å ekspropiere grunn med eller uten bebyggelse, er festeren på kommunens forlangende forpliktet til å foreta den fornødne avståelse uten avholdelse av ekspropriasjonsforretning. For grunnavståelsen tilkommer festeren ingen annen erstatning enn forholdsvis nedslag i festeavgiften. Erstatning for bygninger blir å fastsette endelig ved skjønn som ovenfor nevnt.
6. Omkostningene ved festekontraktens utfærdigelse og tinglysning, tomtenes opmåling m. v. bæres af festeren. Det påligger også denne å besørge festekontrakten tinglyst umiddelbart efter undertegningen.
7. Formannskapet forbeholder sig rett til å godkjenne bygningstegningene til de hus som aktes opført på den festede tomt. Alt gjerdehold er kommunen uvedkommende.

Sandefjord kommune den 1. juni 1956

Frithjof Bøe
Ordfører.

SANDEFJORD KOMMUNE

Finn Sandberg

Som fester vedtar ~~jeg~~ vi ovennevnte kontrakt i alle punkter.

Stubb Borettslag A/L:

Sandefjord den Kaare Pettersen. Odd Nilsen. Mimmi Svendsen.

Vi bekrefter herved at Kaare Pettersen, Odd Nilsen og Mimmi Svendsen har underskrevet nærværende dokument i vårt nærvær og at ~~han~~ hun er over 21 år.

D. s. o.

Alf Klungseth
o.r. sakfører.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Tomten er oppmålt 29. mai 1956 og dens areal er 4245,0 m2. Målebrev er inntatt i byingeniørens måleprotokoll nr. 15, side 919.

Bystyret har i møte den 22. juni 1955, sak nr. 22, fastsatt tomteprisen til kr. 5,- pr. m2, og i henhold til dette er den årlige festeavgift beregnet.

Sandefjord byingeniørkontor, den 1. juni 1956.
T.Gärtner.
Byingeniør.

STATENS KARTVERK

Husbankens standardklausul for festekontrakter.

1. Så lenge det hviler lån av den Norske Stats Husbank på hus som er oppført på fast festet grunn skal:

   1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere feste-tid er avtalt.

   2. Tomten ikke kunne forlanges utfridsjøkt.

   3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

   4. Husbanken eller den som måtte i tilfelle av festeforlatelse være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

2. For grunneierens rentekrav i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Husbankens standardklausul som er vedheftet, trer i stedet for de tilsvarende punkter i den opprinnelige festekontrakten i tilfelle av at husbanklån innvilges. Klausulen er godtatt av eier og leier.

Sandefjord, den 1. juni 1956.

Som eier:
Sandefjord Kommune
Frithjof Bøe
Ordfører

Som leier:
Stubb Borettslag A/L
Kaare Pettersen
Odd Nilsen
Mimmi Svendsen

Hjelpedok: Erklæring dat. 11. juni 1956.

Leif Weldings vei 11

Nabolaget Hjertnes/Stub - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 2.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Leif Weldings vei Linje 01, 04, 134, 173	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	14 min 1.2 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	10 min
Spar Hvaltorvet	14 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	15 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	14 min
Sandefjord Vinmonopol	13 min

SPORT

Badeparken Beach anlegg	7 min
Badeparken kunstgressløkke	10 min
Team treningssenter	10 min
EVO Sandefjord Vest	19 min

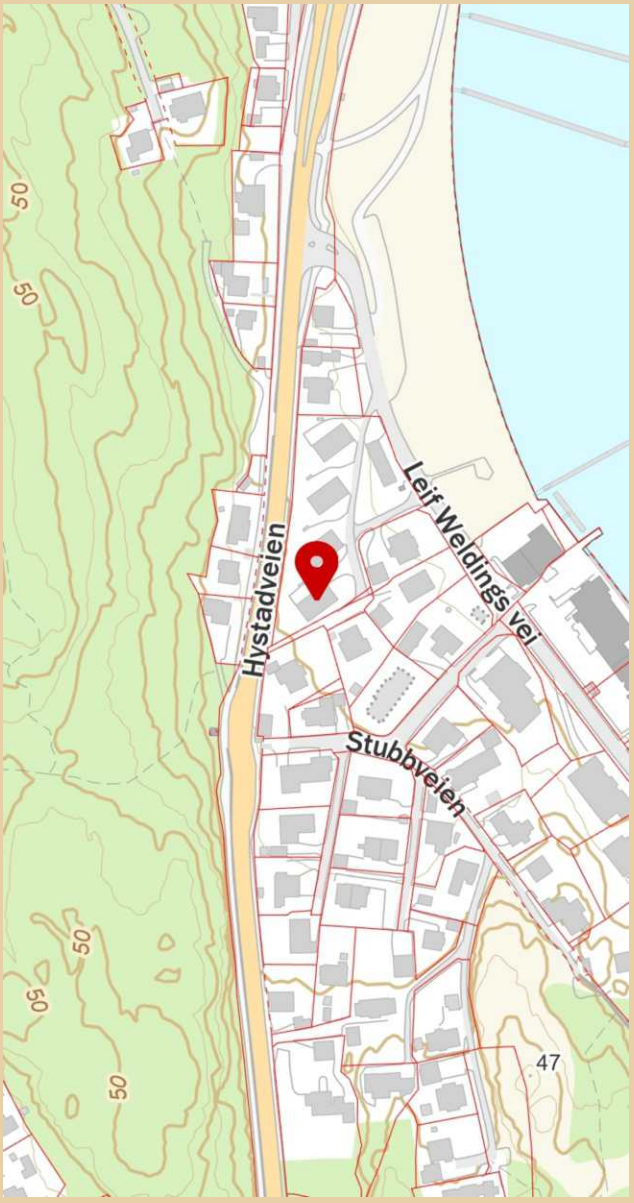
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Leif Weldings vei 11

Nabolaget Hjertnes/Stub - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 2.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Leif Weldings vei Linje 01, 04, 134, 173	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	14 min 1.2 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	10 min
Spar Hvaltorvet	14 min

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	14 min
Sandefjord Vinmonopol	13 min

SPORT

Badeparken Beach anlegg	7 min
Badeparken kunstgressløkke	10 min
Team treningssenter	10 min
EVO Sandefjord Vest	19 min

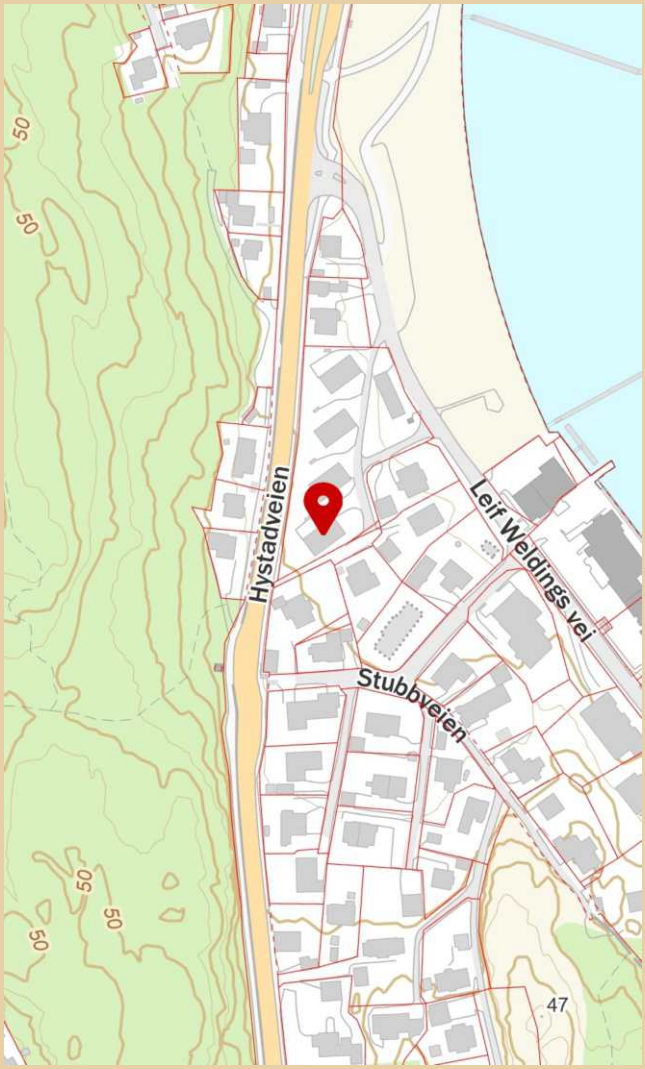
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Leif Weldings vei 11

Nabolaget Hjertnes/Stub - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 2.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandefjord Minigolfklubb	6 min
Scandic Park Sandefjord	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Leif Weldings vei Linje 01, 04, 134, 173	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

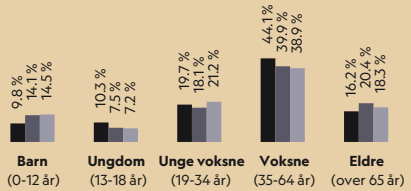
BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 1 km
Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	14 min 1.2 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	10 min
Spar Hvaltorvet	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hjertnes/Stub	593	290
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Badeparken Beach anlegg	7 min
Badeparken kunstgressløkke	10 min
Team treningssenter	10 min
EVO Sandefjord Vest	19 min

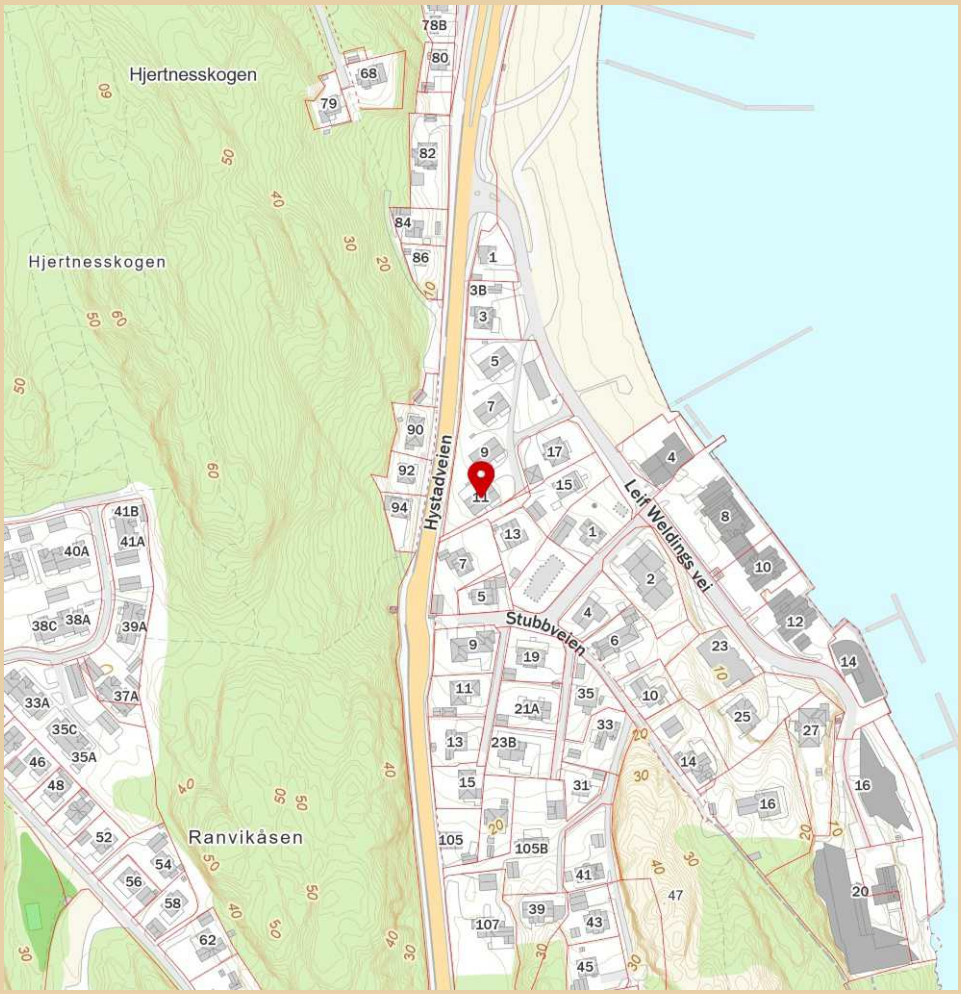
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

—

Gateparkering
Lett 81/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leif Weldings vei 11, 3208 Sandefjord
Gnr. 165, Bnr. 53, andelsnr. 14 i STUB BORETTSLAG, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250101

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Weronica Sandbæk

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

E-post: weronica.sandbaek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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