PRIVATMEGLEREN
LARVIK

RINGKOLLEN 23B

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ringkollen 23B

Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km	
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	19 min 1.8 km	
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km	
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 3.7 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 5.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringkollen Linje 172	3 min 0.2 km	
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	16 min	

BARNEHAGER

Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	5 min 0.4 km	
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km	
Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	2 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Kamfjordjordet	21 min
Rema 1000 Østerøyveien	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Indre Havn	4 min
Sandefjord Vinmonopol	8 min

SPORT

Varden ungdomsskole	5 min
Varden balløkke og akebakke	7 min
EVO Sandefjord Øst	23 min
Fresh Fitness Sandefjord	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

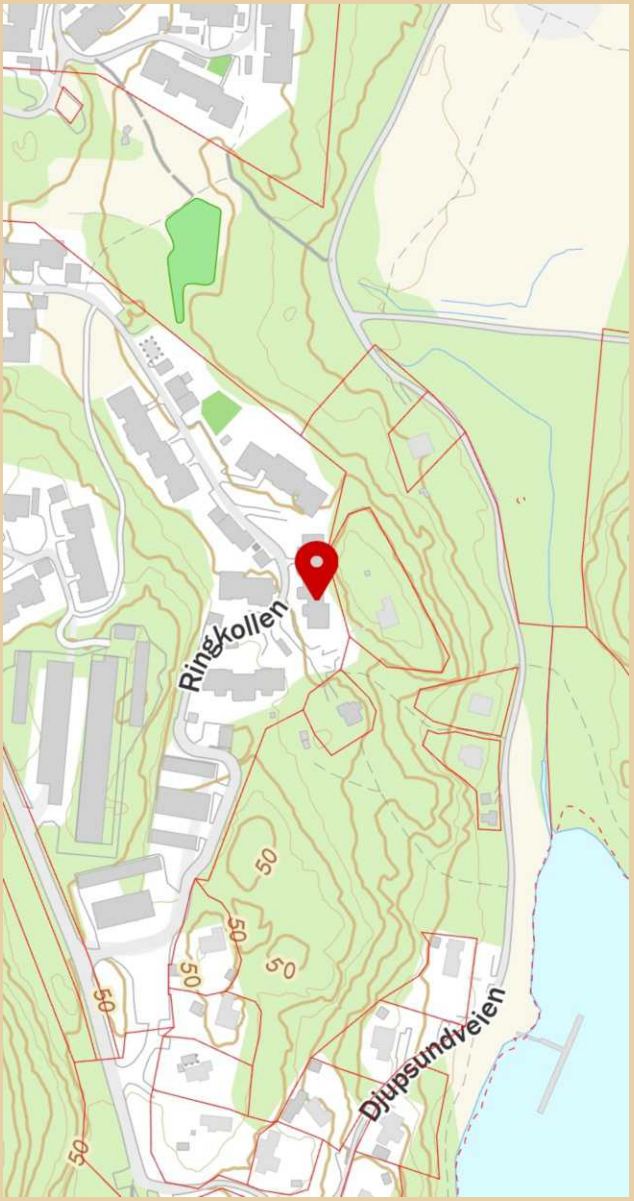
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Ringkollen 23B

Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	19 min 1.8 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 3.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	14 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringkollen Linje 172	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

BARNEHAGER

Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	2 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kamfjordjordet	21 min
Rema 1000 Østerøyveien	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Indre Havn	4 min
Sandefjord Vinmonopol	8 min

SPORT

Varden ungdomsskole	5 min
Varden balløkke og akebakke	7 min
EVO Sandefjord Øst	23 min
Fresh Fitness Sandefjord	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

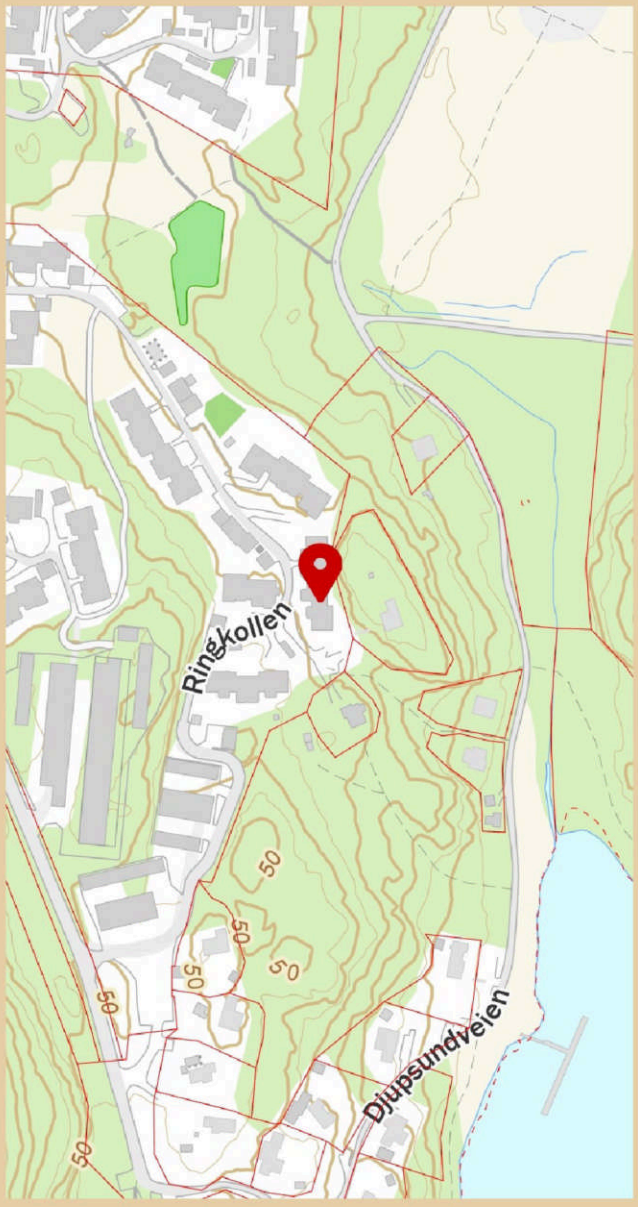
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

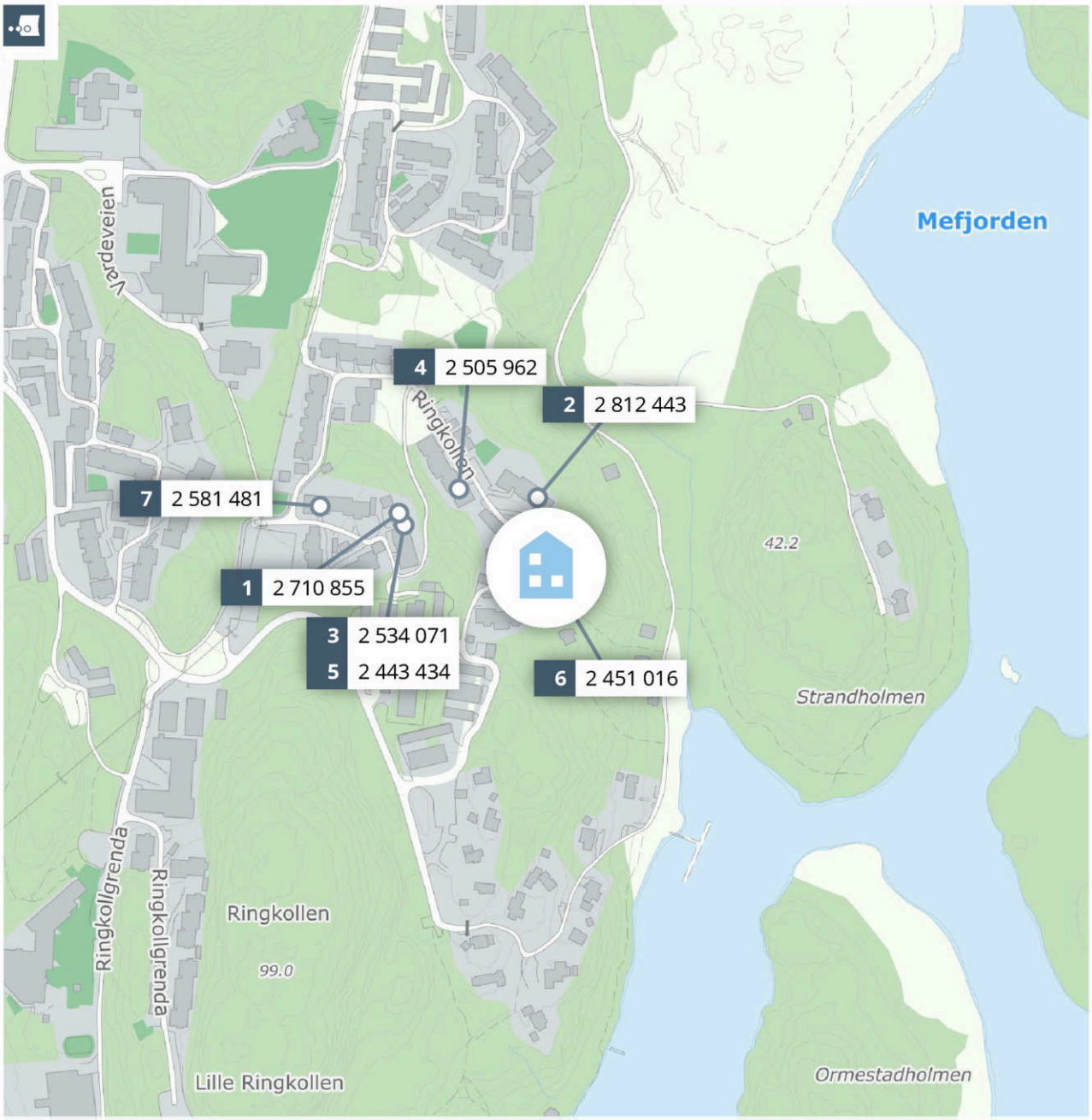
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

RINGKOLLEN 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 04.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ringkollen 23 B, 3227 SANDEFJORD

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

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

Verdivurdert til

1 950 000

472 227	2 422 227	24 467
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	2 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	7 959
Formue	274 787
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringkollen 13 A 95 m²	1975	1. etg	2 sov	30.10.2024	2 400 000	**2 400 000**	310 855	2 710 855	**28 535**
2	Ringkollen 22 D 99 m²	1976	2. etg	3 sov	18.02.2025	2 450 000	**2 350 000**	462 443	2 812 443	**28 409**
3	Ringkollen 13 B 95 m²	1975	1. etg	2 sov	11.09.2025	2 100 000	**2 050 000**	484 071	2 534 071	**26 674**
4	Ringkollen 20 B 96 m²	1978	2. etg	2 sov	23.01.2025	2 150 000	**2 050 000**	455 962	2 505 962	**26 104**
5	Ringkollen 13 B 95 m²	1978	2. etg	3 sov	07.03.2024	2 410 000	**2 200 000**	243 434	2 443 434	**25 720**
6	Ringkollen 23 B 99 m²	1978	1. etg	3 sov	26.04.2024	2 650 000	**2 200 000**	251 016	2 451 016	**24 758**
7	Ringkollen 16 B 105 m²	1978	3. etg	4 sov	02.07.2024	2 250 000	**2 250 000**	331 481	2 581 481	**24 586**

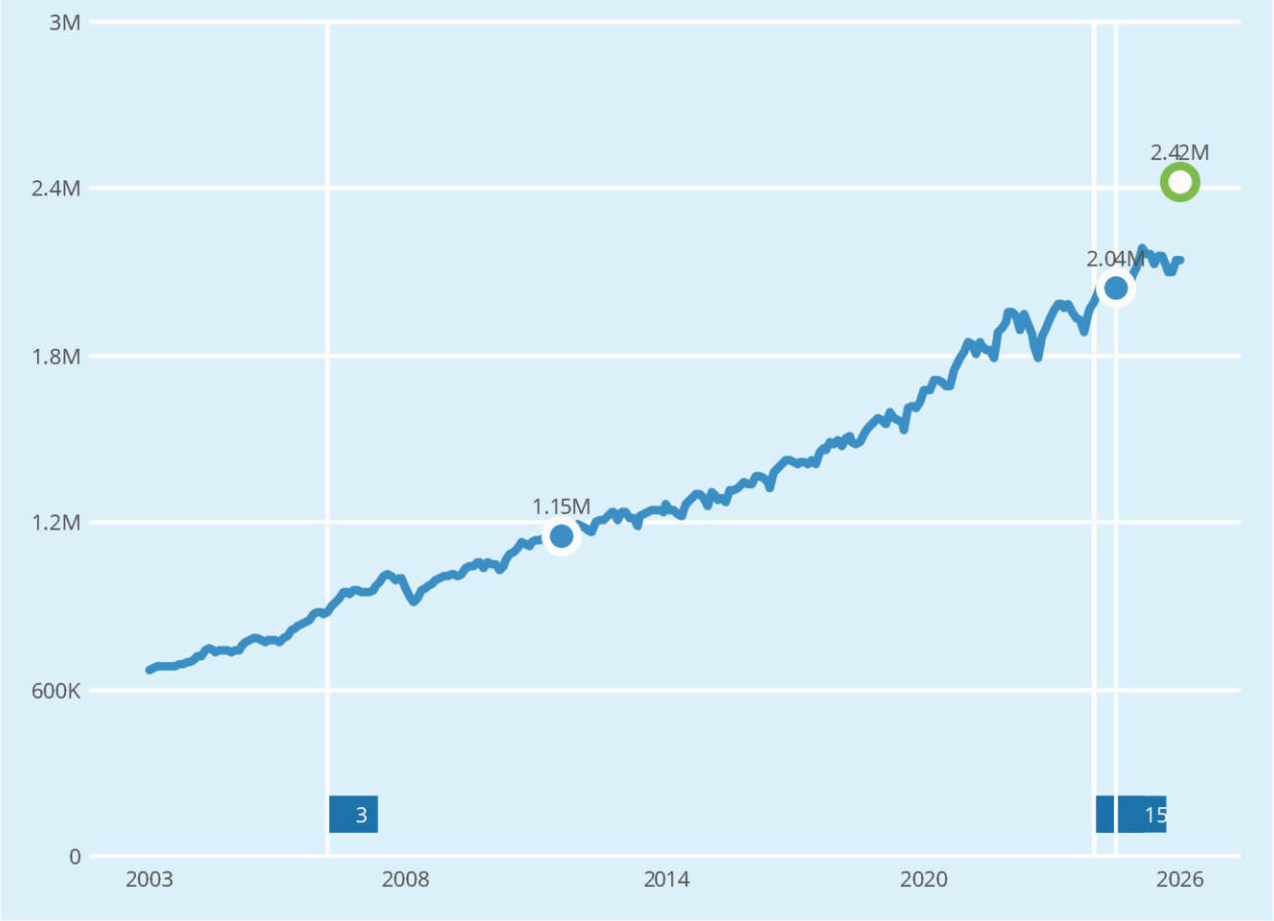
Ringkollen 23 B en hyggelig borettslagsleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en gjennomtenkt og praktisk planløsning samt en attraktiv plassering, noe som gjør den godt egnet for barnefamilier, enslige, eldre og førstegangskjøpere.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2
3
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2024	10.09.2024	29.11.2024	1 850 000	1 725 000	317 500	2 042 500	16
02.04.2012	27.04.2012	04.07.2012	850 000	800 000	348 889	1 148 889	

16 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på salg i området.

Leiligheter til salgs i VARDEN 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

2.6M
2 490 000 Prisantydning i snitt
2.4M
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
160
dager

Leiligheter solgt i VARDEN 2 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

2 210 000 Prisantydning i snitt
2 204 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 374 SANDEFJORD kommune i snitt siste 6 mnd

27 545 VARDEN 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
24 467 Ringkollen 23 B Totalpris 2 422 227

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260003

Selger 1 navn
Henning Johannessen

Gateadresse
Ringkollen 23B

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3227

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved tørr sluk kan det komme noe lukt.

Document reference: 52260003

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet kraner.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har byttet tak lamper selv på kjøkkenet/stua og hele veien i gangen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget
Arbeid utført av	I regi av Usbl

Document reference: 52260003

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Johannessen	4cb2b70b94f72cd5b315f d62dd7b8f02fe87d716	02.02.2026 14:04:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260003

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Ringkollen 23B , 3227 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 115, bnr. 103

Andelsnummer 171

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 31.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-1922 **Referansenummer:** OT1642

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

D

ENERGIMERKE

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 2. etasje fra 1978 i Kollen Borettslag. Bygget er oppført i betong, bindingsverk, tre og stål, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det må regnes vedlikehold og oppgradering av leiligheten i forhold til dagens standard, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Tilhørende leiligheten er det garasje i rekke på 16,7 m2.

Leiligheten har følgende rominndeling:
- gang 2,9 m2
- kjøkken 20,1 m2
- stue 24,8 m2
- gang 5,3 m2
- soverom 8,7 m2
- soverom 12,1 m2
- soverom 9,4
- bad 3,4 m2
- wc 1,0 m2
- vaskerom 3,9 m2
- bod 2,6 m2

- bod i felles gang 2,0 m2

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong på 11,8 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet og malte plater. Himlinger bestående av malt mur.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Byggeforskrifter fra før 1997. TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Ingen dokumentasjonBad fra byggeår med flislagt gulv, flis på vegger og malt mur i himling.
Rommet har innredning med servant og badekar.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vaskerom.

Byggeforskrifter fra før 1997. TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Ingen dokumentasjon.
Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på vegger og malt mur i himling.
Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vannstoppsystem.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør.
Leiligheten har avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i leiligheten.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plasser i kjøkkenbenk.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles gang, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

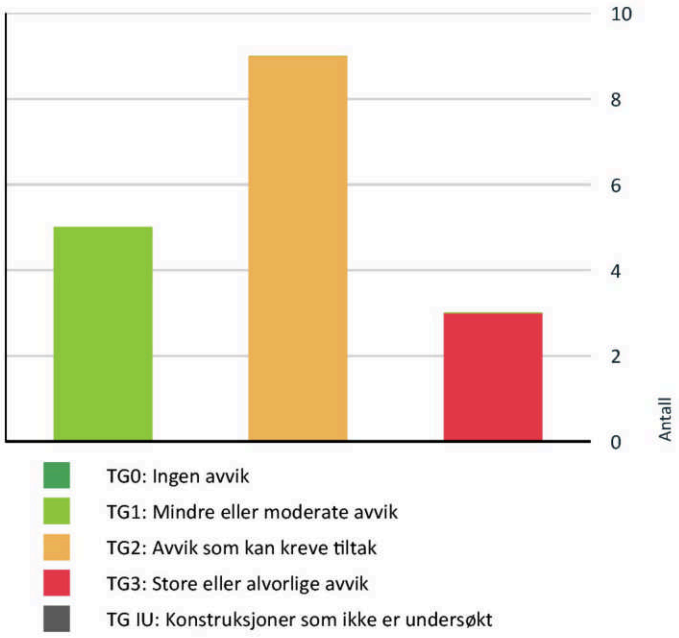
Leilighet

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

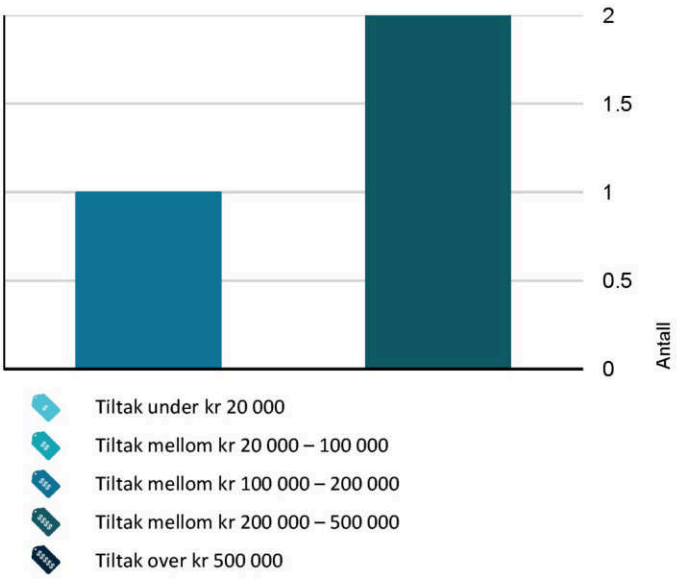
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattest for salg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leilighet med enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med utskiftning av vinduer må grunnet alder og slitasje.



TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

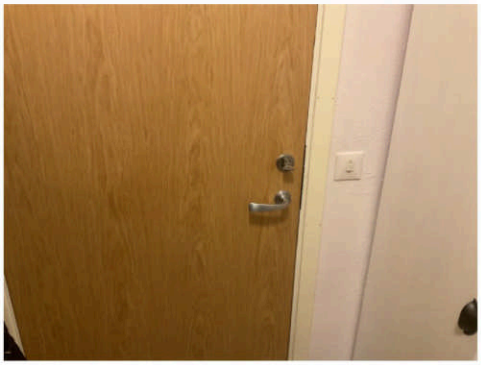
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør og terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av dører for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 11,8 m2.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet og malte plater. Himlinger bestående av malt mur.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

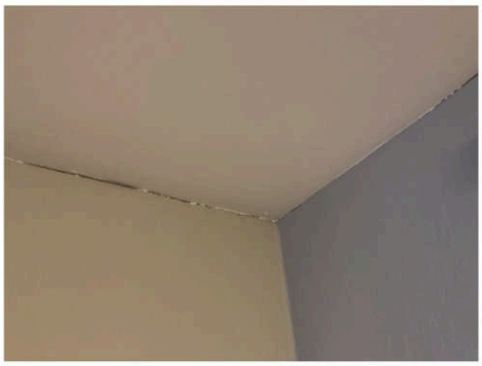
Overflater fremstår med noe slitasje og skader i laminat og fliser.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

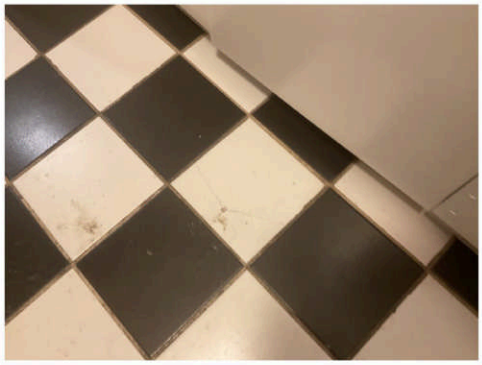
Oppgradering av overflater må regnes med i forhold til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

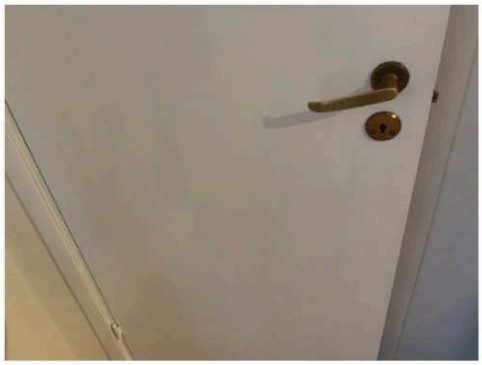
Innvendig har leiligheten malte glatte dører og malte fyllingsdører.

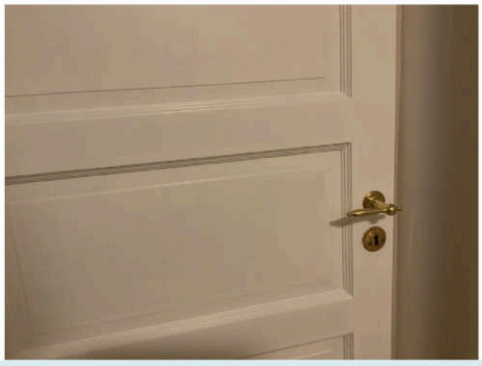
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting av dører må egnes med.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997. TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår med flislagt gulv, flis på vegger og malt mur i himling.
Rommet har innredning med servant og badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

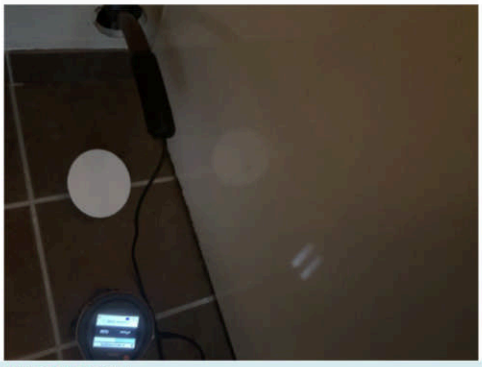
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vaskerom.

Årstall: 2026



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997. TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Ingen dokumentasjon.
Vaskerom med flislagt gulv, malte plater på vegger og malt mur i himling.
Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

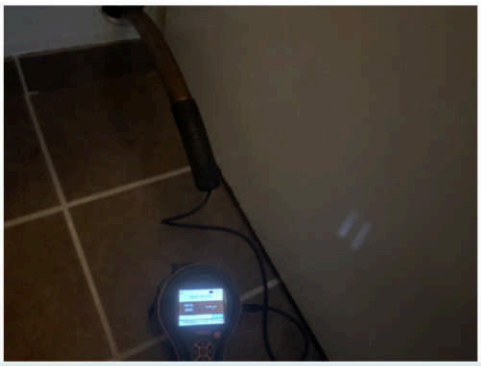
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og opplevd stand.

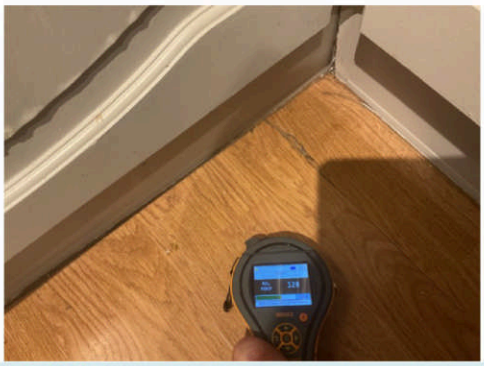
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med oppgradering av kjøkken.



Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med at ventilator må byttes.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har toalett og vask.

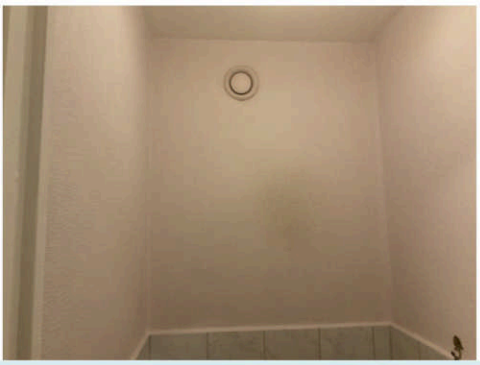
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av tiden er brukt opp på toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med oppgradering av toalettrom grunnet alder og slitasje.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobberrør.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig ventilasjon.



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plasser i kjøkkenbenk.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles gang, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

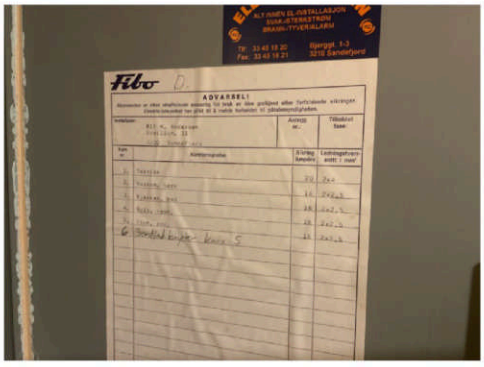
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. 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?
Nei

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Arbeid på det elektriske anlegget er utført av fagfolk, men jeg vil likevel anbefale en gjennomgang.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

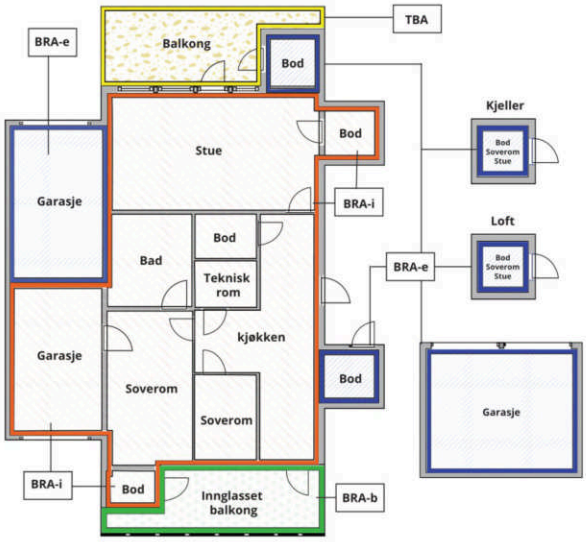
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	99	2		101	12
SUM	**99**	**2**			**12**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom, soverom, stue, kjøkken, toalettrom, bod	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Bod i felles gang er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	96	5

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	103		0	54796.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringkollen 23B

Hjemmelshaver
Kollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLLEN BORETTSLAG	854318802			Johannessen Henning

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
171

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i rolig og veletablert boligområde på Ringkollen i Sandefjord. Det er gangavstand til barnehage, skole, fine turområder og offentlig transport.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Ringkollen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.01.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

• 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/OT1642

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

Til
Eiendomsmeglere!

Sandefjord, 1. oktober 2019

Vedrørende salg av borettsleiligheter i Kollen Borettslag

Dersom det ved salg av en leilighet overleveres færre enn 3 nøkler, kan nye eierne avgjøre om de vil forlange bytte av låsesylinder for selgers regning. Dette er for å garantere at det ikke finnes nøkler til leiligheten på avveie. Dørnøklene passer også til gang-bod og alle søppelboder.

Påse at parkeringsbeviset «Beboerparkering» med gjeldende årstall blir overlevert sammen med leiligheten. Dette parkeringsbeviset tilhører leiligheten og gir tillatelse til ubegrenset å parkere én bil på våre ledige gjesteparkerings plasser.

OBS!
Ved innflytting og utflytting kan man parkere foran egen inngang med parkeringsskive også utover 20 minutter såfremt det er bevegelse ut og inn mellom bil og inngang. Behov for lengre parkeringstid eller for håndverkere må vaktmester kontaktes for å få utlånt eget parkeringsbevis.

Ny kjøper må ta kontakt med:

- ✓ Telenor angående internett og kabel-TV i forbindelse med avtalen borettslaget har med dem. Sjekk at modem, kontroller og ruter for trådløst bredbånd og TV finnes i leiligheten.
- ✓ Istad kraft er strømleverandør til mange her i Kollen borettslag. Uansett kan ny beboer ved innflytting selv velge hvilken strømleverandør vedkommende måtte ønske.
- ✓ Vaktmester må kontaktes for navn på ringeklokke.
- ✓ Postkasseskilt fås ved å krysse av for dette på Postens adresseendring. Skilt kan også kjøpes hos blant annet Jernia nede i byen.
- ✓ Alle uteområder i Kollen Borettslag er felles områder og ingenting er "min hage". Alle kan fritt bruke alt på fellesområdene helt inn til veggene rundt blokkene.
- ✓ Kontaktinformasjon:
  Vaktmester: 99 22 66 69 mandag - torsdag 07:00 - 15:00
  fredag 07:00 – 13:00
  Styreleder: 93 05 05 58
  Borettslagets hjemmeside: www.kollen-brl.no

Med vennlig hilsen,
for styret i Kollen borettslag, Sfj.
Johnny Gadland,
Styreleder

Til

Eiendomsmeglere i Sandefjord

Vedrørende salg av andelsleiligheter i Kollen Borettslag

Dersom det ved salg av en leilighet overleveres færre enn 3 nøkler, skal de nye eierne avgjøre om de vil forlange bytte av låsesylinder for selgers regning.
Dette for å garantere at det ikke er nøkler til leiligheten på avveie, enten dette skyldes at nøkler er mistet eller andre forhold.

OBS!
Nye eiere som flytter inn og har behov for å parkere på området utover de 20 tillatte minuttene under innflyttning, må kontakte lagets ledelse for å få utlevert parkeringsbevis.

Som ny kjøper må du ta kontakt med:

- ✓ Canal digital angående internett og kabelpakken vi har med dem.
- ✓ Istad kraft som er vår felles strømleverandør. Kollen borettslag har i dag en god avtale med Istad kraft, og man betaler bare en liten del av nettleien da denne deles på antall boenheter i blokken.
- ✓ Vaktmester må kontaktes for navn på ringeklokke, og parkeringstillatelse ved innflytning.
- ✓ Kontakte sekretær for postkasseskilt.
- ✓ Alle områder i Kollen Borettslag har felles område, og ingenting heter "min hage". Alle kan bruke alt som er på fellesområdene.
- ✓ Kontaktinformasjon:
  Vaktmester 99 22 66 69 man- fre 0800- 1600
  Styreleder 93 05 05 58 man- fre 0800-1600
  Sekretær 93 05 05 58 man- fre 1600-2100

Med vennlig hilsen
For styret i Kollen BRL

_____

Marita Lipski, styreleder

Kollen Borettslag
Ringkollen 24
3227 Sandefjord

styret@kollen-brl.no
http://www.kollen-brl.no

Leder: Marita Lipski, 93050558
Nestleder: Karin Lillehjem
Sekretær:

Ordensregler til Kollen Borettslag.

1. **Det er i alles interesse at det til en hver tid hersker ro, orden og renslighet innenfor lagets eiendom.**
   - Etter kl. 23.00 **skal** det være absolutt stille i blokka og ute på gårdsplassen.
   - Mellom kl. 1700 - 1900 samt etter kl 2200 er det ikke tillatt med unødvendig støy.
   - Snekring, murboring og lignende skal forekomme mellom kl 0800 og 19.00 på hverdager. Dager før helligdager (lørdager) kan dette utføres mellom kl 08.00 og 17.00
   - Søn - og helligdager skal det være ro i blokkene.

2. Opphold og lek i trappeoppgangene er **forbudt. Andelseiere er personlig erstatningspliktige for ødeleggelser på lagets eiendom, både inne og utendørs.**

3. Det er tillatt å parkere inntil 20 minutter på området for av - og pålessing. All unødvendig kjøring og parkering på området er forbudt. Området er kontrollert av et parkeringsselskap, som har rett til å ilegge kontrollavgift ved feilparkering på handikapplasser (uansett hvor kort tid man har stått der). Styret eller vaktmester kan gi dispensasjon ved behov. Offentlig handikapbevis gir automatisk parkeringstillatelse, dersom man ikke står parkert til hinder for utrykningskjøretøy eller snøbrøyting.

4. Det er tillatt å oppbevare barnevogner i oppgangen. Det må påsees at vognene ikke er til hinder på noen måte. De som oppbevarer barnevogn i oppgangen plikter å holde området rent.

5. **Oppgangene skal vaskes en gang i uka. Oppgangene kan selv bli enige om hvordan dette gjøres eller at hver beboer må vaske utenfor sin egen dør, samt trappen ned til naboen.**

6. **All tørking og ristinga fra vindu, og over balkongrekkverk er ikke tillatt.** Ved vask av balkong, må man bruke minst mulig vann.

7. Røyking i trappeoppgangen er forbudt ifølge røykeloven og brannforskrifter.

8. De som har garasje, plikter å holde garasjeporten lukket til en hver tid.

9. Dyrehold må det søkes styret om, søknadsskjema kan hentes hos styret eller Sandefjord boligbyggerlag. Dyreeiere forplikter seg til å følge regler for dyrehold (båndtvang).

Kollen Borettslag
Ringkollen 18D
3227 Sandefjord

styret@kollen-brl.no
www.kollen-brl.no

Leder: Leif Tore Markman
Nestleder: Håvard Hunnestuen
Sekretær: Marita Lipski

Kollen
BORETTSLAG

10. Hovedinngangsdør til hver oppgang skal alltid være låst. Det må aldri settes noe mellom døra og karmen for å holde døra oppe. Dette vil raskt medføre at døra blir skjev, med påfølgende problemer med lås og callinganlegg.

11. Parabolantenner er **kun** tillatt inne på verandaene. Eventuelle andre synlige utvendige arrangementer bestemmes av styret.

12. Grilling er bare tillatt med gass og elektrisk grill. Gjelder også de med hageflekk.

13. Bruk av raketter og annet fyrverkeri er kun tillatt **nyttårsaften** mellom kl. 22.00 og 00.30, og da bare på steder som er godkjente av styret. I praksis vil dette si på sletta nedenfor hoppbakken, nedenfor vaktmestergarasjen, og på undomskolens håndballbane.

14. Ballspill er ikke tillatt utenfor blokkene.

15. Søppel må sorteres etter de bestemmelsene Sandefjord kommune til enhver tid innfører. Søppel blir da sortert i **rest (plast), mat og papir/ papp.** Elektriske gjenstander må leveres til butikker eller på Kastet miljøstasjon. Andre møbler, treplanker og tepper, tapet og lignende skal ikke i våre søppelboder men på Kastet miljøstasjon.

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

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

Revidert 2006-04-10

Vaktmester telefon: 99 22 66 69

Kollen Borettslag
Ringkollen 18D
3227 Sandefjord

styret@kollen-brl.no
www.kollen-brl.no

Leder: Leif Tore Markman
Nestleder: Håvard Hunnestuen
Sekretær: Marita Lipski

Huskeliste til nye kjøpere

Som ny kjøper må du ta kontakt med:

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Dato: 10.01.2025 kl. 18:00, Sted: Varden ungdomsskole

Sak: Nummerering av garasjene

Beskrivelse av saken

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: [SVEN]

1.2. Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: [KATHE]

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

Vedtak:
Valgt ble [ANETTE]

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:	[~~78~~]	73
Antall fremlagte fullmakter:	[13]	13
Totalt:	[~~91~~]	86

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Resultat

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

Vedtak

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

Dette betyr at

[ ]Garasjene vil bli omnummerert.

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

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

Dato: 10.01.2025
Sted: Varden ungdomsskole

Møteleder:

Sekretær: Cathe Kittelsen

Eier: Anette Larsen

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	Vår ref.:	1034/171	Fødselsdato eier:	26.08.1983
Ringkollen 23 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3227 SANDEFJORD	Eiere:	Henning Johannessen		
Organisasjonsnr: 854 318 802	Andelsnr:	171		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 959

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån - garasjer	1 072
	Avdrag felleslån	223
	Felleskostnader - Drift	3 886
	Avdrag felleslån - garasjer	359
	Renter felleslån 2	403
	Renter felleslån 3	286
	Avdrag felleslån 3	92
	Avdrag felleslån 2	1 037
	Renter felleslån	99
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredbånd	502

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	472 227	Gjeld siste årsoppg.:	462 443
Klient ajourf. lån:	86 688 694,08	Klient gj. s. årsoppg.:	84 652 412

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11488994 10, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 20.01.2026: 20 769 822
Andel av saldo: 117 292
(siste termin 31.12.2033)
Flytende rente, halvårlige terminer.
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11488994 20, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 20.01.2026: 5 125 243
Andel av saldo: 28 943
(siste termin 31.12.2034)
Flytende rente, halvårlige terminer.
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94887206125, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	Vår ref.:	1034/171	Fødselsdato eier:	26.08.1983
Ringkollen 23 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3227 SANDEFJORD	Eiere:	Henning Johannessen		
Organisasjonsnr: 854 318 802				

3: Fellesgjeld

Rentesats per 20.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 20.01.2026: 12 165 412
Andel av saldo: 68 701
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94887213180, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110.8
Saldo per 20.01.2026: 48 628 217
Andel av saldo: 257 292
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.08.2053)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sven Dymek
Adresse: Ringkollen 20 C
Postnr/-sted: 3227 SANDEFJORD
Telefon: Mob.: 46951847
E-post: styret@kollen-brl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	462 443	Andre inntekter:	230
Annen formue:	274 787	Utgifter:	4 586		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	46 500
Andelsnr:	171	Partialobligasjonsnr:	171

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978
Gårds/bruksnr: 115/103
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	54820

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP7269783

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T		

Boligopplysninger:

Kollen Borettslag	Vår ref.:	1034/171	Fødselsdato eier:	26.08.1983
Ringkollen 23 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3227 SANDEFJORD	Eiere:	Henning Johannessen		
Organisasjonsnr: 854 318 802				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Borettslaget har gjennomført omfattende rørfornying høst 2020-> vår 2022.

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

Kommunal avgifter betales av borettslaget og er inkludert i felleskostnaden.

2020 Takreparasjoner

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jon Dahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Jon Dahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Olsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 48

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 53

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 195000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av 3 medlemmer til styret

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

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

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Tonje Constable for 2 år.
Valgt ble: Una Brunvoll Olsen for 2 år.
Valgt ble: Kristine H. Olafsen for 2 år.

5.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Varamedlem Linn Normann er på valg og ønsker gjenvalg.

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Linn Normann for 1 år.
Valgt ble: Ann Kari Lund for 1 år.
Valgt ble: Stian Haugan for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

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

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

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

6. Andre saker

6.1 Forslag til vedtekts endring vedrørende "dyrehold"

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

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

Foreslås å endre til:

Ny tekst:

Generelt om dyrehold

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

Informasjonsplikt til styret

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

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

Tilbaketrekking av tillatelse

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

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

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

Klageordning

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

Vedtak:

Forslaget ble ~~vedtatt~~/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 17

Antall stemmer mot: 33

Antall blanke stemme: 50

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

5-3 Snø- og is fjerning

Styrets ansvar:

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

Beboernes ansvar:

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

Profesjonell hjelp:

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

Erstatning:

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

Vedtak:
At forslaget ovenfor vedtas. V Enstemmig

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

FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENES § 8-1

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

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

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

Styrets forslag til vedtektsendring er som følger:

Nytt punkt (2) i § 8-1:

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

Vedtak:
At forslaget ovenfor ~~vedtas~~. Ikke vedtatt (av totalt 53 var 38 for (ikke 2/3))

6.4 Kameraovervåkning i relevante fellesområder.

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

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

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

Vedtak: Vedtatt

At det kjøpes inn og installere kameraer for inntil 100 000 kroner for overvåkning av alle viktige områder som søppelboder, postkasser, gjesteparkering Flertall (28 av 53)

7. Beboer møte (etter gjennomføringen av ordinær generalforsamling)

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

~~**Vedtak:**~~

24/4-2025

Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

Kollen Borettslag, org nr 854 318 802 tilknyttet boligbyggelaget USBL

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24. mai 1976,

Revidert versjon etter mønsterdokument fra NBBL, datert 19.01.2004,

- 18. mars 2004,
- 04. mai 2007,
- 15. april 2008,
- 15. april 2013.

Sist endret og godkjent i generalforsamling 24. April.2025

2025

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
2-2 Sameie i andel
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
3. Forkjøpsrett
3.1 Hovedregel for forkjøpsrett
3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
3.3 Nærmere om forkjøpsretten
4. Borett og bruksoverlating
4.1 Boretten
4.2 Bruksoverlating
5. Vedlikehold
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse
6.1 Mislighold
6.2 Pålegg om salg
6.3 Fravikelse
7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7.1 Felleskostnader
7.2 **Borettslagets pantesikkerhet**
8. Styret og dets vedtak
8.1 **Styret**
8.2 Styrets oppgaver
8.3 **Styrets vedtak**
8.4 Representasjon og fullmakt
9. Generalforsamling
9.1 Myndighet
9.2 Tidspunkt for generalforsamling
9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
9.5 Møteledelse og protokoll
9.6 Stemmerett og fullmakt
9.7 Vedtak på generalforsamlingen
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10.1 Inhabilitet
10.2 Taushetsplikt
10.3 Mindretallsvern
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
11.1 Vedtektsendringer
11.2 Forholdet til borettsloven

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og til 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 forretnings fører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være pålydende NOK 100,-
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Lov om borettslag § 4-2
    - Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis én 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 den som overtar andelen må godkjennes av borettslaget for at overtakelsen skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overtakelsen vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne overtageren som andelseier, må melding om dette komme fram til overtageren 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 overtageren 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, ref. Lov om borettslag § 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 borettslaget 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 andels eiere.
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 det 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 godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Det skal da søkes styret om framleie.
3. Framleie perioden kan da godkjennes for maksimum 3 – tre år, fra dato til dato.
4. Før utløp av denne perioden kan det imidlertid søkes om ny periode inntil 3 – tre år, også for samme beboer i samme leilighet.
5. Andelseier plikter å påse at framleier er kjent med og følger borettslagets ordens reglement.
6. **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 og som har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
    - Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 Husstands-fellesskapslovens § 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 31 dager etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent

7. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
8. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
9. Er andelseieren staten, en fylkeskommune eller en kommune, et selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, en 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, plikter disse også å fremskaffe styrets godkjenning for de personer de skal overlate bruken av boligen til.

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 følgende:

- Vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, fast inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av følgende:

- Rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, fast inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, pipe (feiing) og innvendige dører med karmer.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/avløpsrør. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier plikter å sette seg inn i bruken av felles ventilasjonsanlegg.
5. Feil bruk som medfører at andelseier selv må bekoste utbedring av muggskader i boligen, må unngås (jf. ny Lov om borettslag § 5-12).
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget og forsikre seg om at meldingen er mottatt av den annen part.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine (ref. Lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og lagets eiendommer forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal borettslaget utbedre selv om 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 slike nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter 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 (ref. Lov om borettslag § 5-18).

5-3 Snø- og isfjerning

5-3-1 Styrets ansvar:

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

5-3-2 Beboernes ansvar:

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

Profesjonell hjelp:

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

Erstatning:

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

6. Mislighold, 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
- 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 (Ref. Lov om borettslag § 5-22 første ledd).
2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

- Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100 (Forsinkelsesloven, 1976-17-12-100.)

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav til dekning av felles kostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, har borettslaget 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 bestående av:

    - 1 styreleder
    - 4 styremedlemmer
    - 3 varamedlemmer

2. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
3. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
4. Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene,
5. styrelederen skal velges særskilt.
6. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.
7. Styret skal ha fast kontor, postadresse og arkiv i underetasjen på Ringkollen 24, i Kollen Borettslags lokaler.

    - Alle styremøter skal avholdes her, og arkiv med alle saksdokumenter skal oppbevares på samme sted.
    - Arkivet skal være tilstrekkelig sikret mot innbrudd og brann, og nødvendige back-up rutiner skal etableres.
    - Kontor og arkiv kan kun flyttes fra denne adressen med generalforsamlingens godkjennelse.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

2. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er lagt til andre organer i lov eller vedtekter (Ref. Lov om borettslag § 8-8).
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes av de frammøtte styre- og varamedlemmer.
4. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
5. Styret skal føre protokoll over styresakene.
6. Protokollen skal godkjennes av de frammøtte styre- og varamedlemmer. Hvis ikke annet er protokollført, regnes oppføring som oppmøtt i elektronisk styremøtereferat som godkjenning av protokollen og erstatter fysisk signatur.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
2. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
4. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
5. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

    - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    - Økning av antall andeler eller knytning av andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie (Ref. Lov om borettslag § 3-2 andre ledd).
    - Salg eller kjøp av fast eiendom.
    - Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
    - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
    - 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

Styret representerer borettslaget og tegner foretaksnavnet.

1. To medlemmer av styret i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. (Ref. Lov om borettslag § 7-1)

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som sammen har minst én tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, samt dato for møtet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan kalles med kortere varsel, men minst tre dager. Innkallingen kan sendes digitalt dersom alle medlemmer har samtykket til dette.
3. Innkallingen skal inneholde sted, dato, og tidspunkt for generalforsamlingen. Saker som skal behandles må være spesifisert.
4. Hvis det er valg på styre og komiteer, skal kandidater fra valgkomiteen oppgis med navn og blokk nr.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, 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 en annen møteleder velges. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll.

9-6 Stemmerett og fullmakt

1. Hver andelseier har én stemme.
2. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
3. For andeler med flere eiere kan bare én stemme avgis.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak om saker som ikke er nevnt i innkallingen.
2. Alle beslutninger fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, med mindre annet følger av Borettslagsloven eller vedtektene. Ved valg kan flertallsregler fastsettes på forhånd.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av saker hvor vedkommende selv eller nærstående har en betydelig personlig eller økonomisk interesse.
2. Ingen kan delta i avstemning om avtaler eller ansvar knyttet til seg selv eller nærstående.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte har taushetsplikt om personlige forhold som de får kjennskap til i forbindelse med borettslagets virksomhet, med mindre det ikke foreligger noen berettiget interesse som tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret, eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger som gir visse andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer av vedtektene kan kun besluttes av generalforsamlingen og krever to tredjedels flertall (Ref. Lov om borettslag § 7-12).
2. Følgende endringer krever samtykke fra boligbyggelaget:

    - Vilkår for å være andelseier
    - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel
    - Bestemmelse om pris ved overføring av andel
    - Bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettsloven

For øvrig gjelder reglene i siste revisjon av Lov om borettslag (06.06.2003 nr. 39), samt Lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Kollen Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Varden Ungdomsskole - Aulaen

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kollen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Varden Ungdomsskole - Aulaen

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 3 medlemmer til styret
- 5.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

6 Andre saker

- 6.1 Forslag til vedtekts endring vedrørende "dyrehold"
- 6.2 Forslag til vedtekts endring/tillegg vedrørende "Snø- og is fjerning"
- 6.3 Forslag til vedtekts endring vedrørende "valg av styre- og varamedlemmer"
- 6.4 Kameraovervåkning i relevante fellesområder.

7 Beboer møte (etter gjennomføringen av ordinær generalforsamling)

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 195 000,- godkjennes

5. Valg

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

o - Styreleder - Sven Dymek

x - Styremedlem - Kathe Margrethe Kittelsen

x - Styremedlem - Vidar Christian Rasmussen

o - Styremedlem - Majed Burdeini

x - Styremedlem - Roy Nilsen

x - Varamedlem - Tonje Constable

x - Varamedlem - Kari Leifsdatter Granmo

x - Varamedlem - Linn Normann

5.1 Valg av 3 medlemmer til styret

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

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

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

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

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens forslag på valg av styremedlemmer:**

Kathe Margrethe Kittelsen gjenvalg for 2 år som styremedlem.

Tonje Constable velges for 2 år som styremedlem.

Una Brunvold Olsen (Ringkollen 13E) velges for 2 år som styremedlem.

Eventuelt andre interessenter/kandidater kan også meldes inn til valgkomite eller styret

før generalforsamlingen, eventuelt ved benkeforslag.

5.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Varamedlem Linn Normann er på valg og ønsker gjenvalg.

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

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

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens forslag på valg av varamedlemmer:**

Linn Normann gjenvalg for 1 år som varamedlem.

Ann Kari Lund (Ringkollen 20E) velges for 1 år som varamedlem.

Eventuelt andre interessenter/kandidater kan også meldes inn til valgkomite eller styret

før generalforsamlingen, eventuelt ved benkeforslag.

5.3 Valg av valgkomite

6. Andre saker

6.1 Forslag til vedtekts endring vedrørende "dyrehold"

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

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

Foreslås å endre til:

Ny tekst:

Generelt om dyrehold

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

Informasjonsplikt til styret

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

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

Tilbaketrekking av tillatelse

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

Styret vil gi beboeren skriftlig advarsel dersom det er brudd på vedtektene, og dersom situasjonen ikke forbedres innen en rimelig tidsfrist, kan tillatelsen trekkes tilbake.

Klageordning

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

Forslag til vedtak: At forslag ovenfor til endring vedtas.

Styrets innstilling: At forslag ovenfor til endring vedtas.

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

5-3 Snø- og is fjerning

Styrets ansvar:

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

Beboernes ansvar:

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

Profesjonell hjelp:

Styret kan engasjere profesjonelle tjenester for snø- og is fjerning, spesielt ved behov

for spesialutstyr eller i tilfelle risiko for takras, eller dersom det er behov for

ekstraordinær hjelp.

Erstatning:

Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at styret eller en annen

andelseier ikke oppfyller sine plikter knyttet til snø- og is fjerning, jf. Lov om borettslag

§§ 5-13 og 5-15

Styrets innstilling: At forslaget ovenfor vedtas.

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

FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENES § 8-1

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

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

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

Styrets forslag til vedtektsendring er som følger:

Nytt punkt (2) i § 8-1:

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

Styrets innstilling: At forslaget ovenfor vedtas.

6.4 Kameraovervåkning i relevante fellesområder.

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

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

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

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

7. Beboer møte (etter gjennomføringen av ordinær generalforsamling)

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 420 087**	**4 590 997**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 640 249	2 473 585
Tilbakeføring av avskrivning	18 030	18 030
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	41 545 455	-2 751 019
Endringer i andre langsiktige poster	0	88 494
B. Årets endring disponible midler	**44 203 734**	**-170 910**
C. Disponible midler	**48 623 821**	**4 420 087**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	55 318 380	5 007 769
Kortsiktig gjeld	-6 694 559	-587 681
C. Disponible midler	**48 623 821**	**4 420 087**

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

Resultatregnskap 2024 Kollen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	15 320 875	13 469 356	13 849 979	17 078 680
Sum leieinntekt		**15 320 875**	**13 469 356**	**13 849 979**	**17 078 680**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	62 526	18 288	28 000	45 000
Sum annen inntekt		**62 526**	**18 288**	**28 000**	**45 000**
Sum inntekt		**15 383 401**	**13 487 644**	**13 877 979**	**17 123 680**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 297 500	1 126 502	1 088 735	1 344 650
Styrehonorar	3	195 000	194 998	195 000	195 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	18 030	18 030	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		717 787	673 862	950 000	600 000
Kostnad eiendom/lokale	5	31 009	155 111	48 130	44 750
Kommunale avgifter/renovasjon		2 716 048	2 443 197	2 687 500	2 987 662
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	112 010	6 411	6 200	147 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	127 052	80 402	33 000	37 500
Reparasjon og vedlikehold	8	1 857 952	2 166 456	40 716 000	995 000
Revisjonshonorar		13 728	13 111	14 000	14 600
Forretningsførerhonorar		323 850	307 258	323 900	336 500
Andre honorar	9	269 819	49 156	43 000	46 000
Kontorkostnad		22 858	36 598	27 500	15 100
TV/bredbånd		1 136 010	1 137 720	1 183 320	1 183 320
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		37 765	63 373	190 000	50 000
Kontingent og gaver		65 215	59 820	60 200	60 200
Forsikring		1 131 590	998 867	1 098 700	1 254 550
Andre kostnader	10	9 801	56 153	56 100	9 500
Sum kostnad		**10 083 024**	**9 587 024**	**48 721 285**	**9 321 932**
Driftsresultat		**5 300 377**	**3 900 620**	**-34 843 306**	**7 801 748**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		244 891	142 640	0	0
Rentekostnad		2 905 019	1 569 674	-38 185 101	3 625 267
Netto finansposter		**2 660 128**	**1 427 034**	**-38 185 101**	**3 625 267**
Årsresultat		**2 640 249**	**2 473 585**	**3 341 795**	**4 176 481**
Overført til/fra annen egenkapital		2 640 249	2 562 079	589 216	0
Andre overføringer		0	-88 494	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 640 249**	**2 473 585**	**589 216**	**0**

Balanse 2024 Kollen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	35 721 505	35 721 505
Påkostninger	4	55 873 620	55 873 620
Andre driftsmidler	4	18 031	36 062
Sum anleggsmidler		**91 613 157**	**91 631 187**
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		47 758 397	0
Fordringer			
Restanse felleskostnader		78 566	129 122
Andre kortsiktige fordringer		0	172 829
Forskuddsbetalte kostnader		1 236 736	2 475
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 244 681	4 703 342
Sum omløpsmidler		**55 318 380**	**5 007 769**
SUM EIENDELER		**146 931 537**	**96 638 955**

Balanse 2024 Kollen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 900	18 900
Sum innskutt egenkapital		**18 900**	**18 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 429 064	44 788 816
Sum opptjent egenkapital		**47 429 064**	**44 788 816**
Sum egenkapital	**11**	**47 447 964**	**44 807 716**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	84 652 413	43 106 958
Borettsinnskudd		8 136 600	8 136 600
Sum langsiktig gjeld		**92 789 013**	**51 243 558**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		20 443	17 232
Leverandørgjeld		4 228 509	168 775
Skyldig off. myndigheter		83 908	67 970
Påløpne renter		17 030	5 279
Annen kortsiktig gjeld		2 344 670	328 426
Sum kortsiktig gjeld		**6 694 559**	**587 681**
Sum gjeld		**99 483 572**	**51 831 240**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 931 537**	**96 638 955**
Pantstillelser	13	92 789 013	51 243 558

Sted:_____ Dato:_____

Sven Dymek
Styreleder

Vidar Christian Rasmussen
Styremedlem

Kathe Margrethe Kittelsen
Styremedlem

Roy Nilsen
Styremedlem

Majed Burdeini
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 011 236	7 991 379
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 138 536	1 138 536
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 733 053	1 509 545
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 438 050	2 829 896
Sum	**15 320 875**	**13 469 356**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	42 015	18 288
3999 Andre inntekter	20 511	0
Sum	**62 526**	**18 288**

Inntekten gjelder viderefakturering for vaktmester tjenester utført hos annet borettslag.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	853 022	819 816
5102 Overtid fra lønnssystemet	29 481	10 892
5120 Timelønn fra lønnssystemet	9 422	0
5150 Påløpne feriepenger	116 992	109 143
5360 Honorarer fra lønnssystemet	80 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	167 941	147 916
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	16 496	15 389
5753 Tjenestepensjon OTP	24 146	23 345
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	195 000	194 998
Sum	**1 492 500**	**1 321 500**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Påkostninger	Tv anlegg	Gressklipper	Peugeot Partner 7	Plen traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 721 505	55 838 760	34 860	50 000	90 152	29 345
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 721 505	55 838 760	34 860	50 000	90 152	29 345
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	50 000	72 121	29 345
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 721 505	55 838 760	34 860	0	18 031	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	18 030	0
Anskaffelsesår :	1978	2004	1997	2012	2020	2009
Antatt levetid i år :				5	5	5

Borettslaget består av 189 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 115, b.nr 103 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 54 820 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring ASA, polise nr. 1980939.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	104 521
6362 Skadedyrutryddelse	17 320	16 470
6390 Andre driftskostnader	1 833	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 817	32 934
6392 Containerleie/tømming	1 243	1 187
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	796	0
Sum	**31 009**	**155 111**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 188	6 411
6490 Leasing arbeidsmaskiner	105 822	0
Sum	**112 010**	**6 411**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	95 896	14 011
6540 Inventar	0	9 829
6541 Kontormaskiner	11 000	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	247	127
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 907	36 777
6552 Driftsmateriell	9 249	16 847
6570 Arbeidstøy	7 754	2 811
Sum	**127 052**	**80 402**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	172 829	61 085
6602 Vedlikehold VVS	158 617	0
6603 Vedlikehold elektro	59 825	210 909
6608 Vedlikehold varmeanlegg	65 656	355 926
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	840 188	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg, varmepumpe	23 273	54 597
6630 Egenandel forsikring	10 000	30 000
6641 Malerarbeider	30 396	5 406
6642 Snekkerarbeid	5 498	1 869
6643 Glassarbeid/Vindu	16 599	0
6644 Fasade/balkonger	148 750	295
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 018	17 320
6648 Vedlikehold dører og porter	314 303	1 360 299
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	68 750
Sum	**1 857 952**	**2 166 456**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 748	49 156
6720 Juridisk honorar	80 281	0
6730 Teknisk honorar	150 790	0
Sum	**269 819**	**49 156**

Konto 6714 gjelder diverse forvaltningstjenester
Konto 6720 relaterer seg til vannlekkasje og oppfølging av mislighold
Konto 6730 knyttes til garasjeprosjekt

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	657	0
7719 Møter, div. styret	1 465	1 126
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 070	1 162
7770 Betalingskostnader	1 252	1 197
7773 Omkostninger innkreving	3 859	2 666
7790 Andre kostnader	500	50 000
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	-3	2
Sum	**9 801**	**56 153**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 900	0	18 900
Sum innskutt egenkapital	**18 900**	**0**	**18 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	44 788 816	2 640 248	47 429 064
Sum opptjent egenkapital	**44 788 816**	**2 640 248**	**47 429 064**
Sum egenkapital	**44 807 716**	**2 640 248**	**47 447 964**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Rørfornyingsprosjel			Refinansiering av Dnb lån	Nye garasjer - totalt antall 189 stk
Lånenummer:	**16362167713**	**11488994 20**	**11488994 10**	**94887206125**	**94887206133**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2004	2004	2024	2024
Rentesats:	5.54 %	4.705 %	4.705 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente		Flytende rente
Beregnet innfridd:	06.06.2024	30.12.2034	30.12.2033	30.06.2054	29.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	11 400 000	48 690 000	12 421 000	15 017 339
Lånesaldo 01.01:	12 141 021	6 071 733	24 894 204	0	0
Avdrag i perioden:	12 141 021	460 328	2 006 457	82 123	764 616
Opptak i perioden:	0	0	0	12 421 000	44 579 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**5 611 405**	**22 887 747**	**12 338 877**	**43 814 384**
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 126 449	11 345 142	11 380 072	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11488994 10	13	132 950	1 728 350
	89	129 252	11 503 428
	34	125 620	4 271 080
	53	101 602	5 384 906
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11488994 20	13	32 595	423 735
	89	31 689	2 820 321
	34	30 798	1 047 132
	53	24 910	1 320 230
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887206125	13	71 674	931 762
	89	69 680	6 201 520
	34	67 722	2 302 548
	53	54 774	2 903 022
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94887206133	189	231 822	43 814 358

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	84 652 413
Innskuddskapital	8 136 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**92 789 013**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**91 595 125**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6 738 000. Differansen mellom bokført saldo og patedokument er kr 1 398 600.-. Denne differansen er ikke tinglyst. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Kollen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kollen Borettslag

Styreleder	Sven Dymek (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Roy Nilsen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Majed Burdeini (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Vidar Christian Rasmussen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Kathe Margrethe Kittelsen (sign.)	14.03.2025

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 Kollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kollen 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: UMTRK-5OKUJ-S6POL-6I8KC-AWL4R-9XJ7C

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: UMTRK-5OKUJ-S6POL-6I8KC-AWL4R-9XJ7C

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-24 14:57:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UMTRK-5OKUJ-S6POL-6I8KC-AWL4R-9XJ7C

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Kollen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sven Dymek
Styremedlem, Roy Nilsen
Styremedlem, Vidar Christian Rasmussen
Styremedlem, Majed Burdeini
Styremedlem, Kathe Margrethe Kittelsen
Varamedlem, Linn Normann
Varamedlem, Kari Leifsdatter Granmo
Varamedlem, Tonje Constable

Styret i Kollen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Kollen 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. Kollen Borettslag ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 854318802

Kollen Borettslag består av 189 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kollen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1980939. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

I henhold til internkontrollforskriften § 5 har styret arbeidet systematisk med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Kollen Borettslag benytter HMS-systemet **Bevar HMS**, som tilfredsstiller myndighetenes krav.

Gjennomførte HMS-tiltak i 2024:

- ◦ Vedlikehold og utskifting av deler av lekeplassene.
  ◦ Reparasjoner og utvidelse av belysningen i fellesarealene.
  ◦ Innkjøp av løse deler til lekeplassene, som har blitt montert av vaktmesteren for å redusere kostnader.
  ◦ Fortsatt fokus på vedlikehold av fellesområder.

Styrets arbeid

Styret har hatt et aktivt år og gjennomført flere prosjekter og vedlikeholdsarbeider. I løpet av året har vi hatt 13 styremøter og 3 arbeidsmøter, hvor 39 saker har blitt behandlet og avsluttet.

I tillegg var det mange arbeidsmøter i forbindelse med garasjeprosjektet

Viktige prosjekter og aktiviteter i 2024:

- **Parkeringsområde**
- Endelig har vi en ryddig og stor parkeringsplass på plass! Vi sier farvel til de utfordrende forholdene med overfylte gjesteparkeringsplasser.
    - **Garasjeprosjektet**: Alle garasjene ble ombygget og modernisert, noe som har forbedret fasilitetene for beboerne og økt sikkerheten. I tillegg ble garasjene malt for å forbedre utseendet og beskytte mot vær og vind. Prosjektet ble overtatt av borettslaget den 07.02.2025.
    - **Varmepumper**: Styret har besluttet tidligere å demontere ikke funksjonelle varme enheter.
    - Det er ca. 20 enheter som har demontert i løpet av 2024. I tillegg er det innhentet tilbud til beboere som ønsker å bytte ut eller installere nye varmepumper.
    - **Ladestasjoner for elbiler**: Etter et informasjonsmøte og avstemning over typeladestasjoner har de interesserte fått installert ladestasjoner .
    - **Belysning**: Det er kjøpt inn nye LED-lamper for fellesområdene.
    - **Lekeplasser**: Klatretårnet på lekeplassen har fått påpekt at tauene er slitne og må byttes ut i henhold til gjeldende regler. Dette vil bli gjort i nær fremtid. Vaktmesteren skal montere nødvendige deleretter gjeldende standarder for å spare kostnader.
- **Bussholdeplassen**

bussholdeplassen ved Ringbo brl.er nå etablert og venter svar fra kommmunen for å få busskur.

- **Åpent kontor**

Vi har innført åpent kontor to ganger i måneden (hver annen onsdag), hvor styreleder / styret møter beboere som har spørsmål eller ønsker å komme med innspill. Åpningstider star på hjemmeside vårt. Kom gjerne innom for en hyggelig prat.

Evaluering av prosjekter for 2025

-
    - **Vask av blokkene**: Styret har hatt kontakt med firmaet som vasket blokkene med drone, men har vært misfornøyd med resultatet. Vi vil derfor innhente tilbud på vask med den ordinære metoden for bedre kvalitet.
    - **Hekkvedlikehold**: Barlindhekken ved lekeplassen er fjernet, og resten av hekkene planlegges fjernet i løpet av nær fremtid.
    - **Bytting av balkongdører**: 10 balkongdører er på vent for montering. En snekker vil utføre arbeidet i nær fremtid.
    - **Reparasjon av ødelagte boder**: vi holder med å planlegge vedlikehold og reparasjon for uteboder i hele området.

Nye administrative verktøy

Styret har jobbet med å utvikle en ny database som samler all informasjon i et digitalt system. Programmet inneholder maler, regler og retningslinjer og vil gjøre det enklere for fremtidige styremedlemmer å finne nødvendig informasjon. Programmet er kostnadsfritt,

krever lite vedlikehold, og gjør det lett å eksportere data og håndtere saker automatisk.

Økonomisk situasjon

Styret har hatt et bevisst forhold til borettslagets økonomi og har fokusert på å holde oss innenfor budsjettet for 2024. Borettslaget har fortsatt en høy gjeld, og felleskostnadene er på et nivå som krever forsiktighet i valg av prosjekter.

For å unngå ytterligere økning i felleskostnadene, har styret valgt å begrense nye prosjekter i 2025 og 2026 til kun nødvendige vedlikeholdsarbeider som er innenfor vårt budsjett. Vi har prioritert vedlikehold og nødvendige reparasjoner fremfor nye investeringer.

Fremtidige planer

For 2026 og årene fremover vil styret fortsette med nødvendig vedlikehold av bygningene og fellesområdene. Dette inkluderer blant annet belysning, reparasjon av eksisterende infrastruktur, og andre små vedlikeholdsprosjekter.

Pussing av innganger (flis og maling): Styret vurderer å pusse inngangene dersom det er økonomisk rom for dette innenfor budsjettet for 2025.

Ventilasjonssystem: Styret har ikke kontrollert ventilasjonssystemet (Takvifter) på en stund og vil vurdere dette etter vurdering av budsjettet for 2025.

Avslutning

Styret i Kollen Borettslag takker alle beboere for samarbeidet og engasjementet gjennom året. Vi ser frem til et nytt år med fokus på videre utvikling av borettslaget innenfor de økonomiske rammene vi har. Vi oppfordrer alle til å delta på årsmøtene og bidra til et godt og trygt bomiljø for alle.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Presentasjon til Beboere:

Innføring av Kameraovervåking i Borettslaget

---

1. Introduksjon

Formål:

- Øke sikkerheten og tryggheten for beboerne.
- Redusere og forebygge tyveri av post og pakker.

Problem:

- Flere klager om tyveri av post og pakker fra beboere.

Foreslått Løsning:

- Installere solardrevene kameraer som en kostnadseffektiv og miljøvennlig løsning for å overvåke fellesområder.

---

2. Lovgivning og Regler

Personopplysningsloven og GDPR:

- Overvåkingen må ha et rettslig grunnlag, vanligvis berettiget interesse.
- Samtykke kan være nødvendig i visse tilfeller.
- Datatilsynet gir råd om personvernregler.

Forskrift om Kameraovervåking i Virksomhet (2018):

- Fastsetter regler for kameraovervåking i Borettslaget.
- Krever tydelig skilting om overvåking og informasjon om behandlingsansvarlig.
- Opptak skal slettes innen én uke, med visse unntak.

Krav til Borettslaget:

- Overholdelse av personvernregelverket.
- Ingen godkjenning fra Datatilsynet, men ansvar for regeloverholdelse.

---

3. Hva Gjelder Oss som Borettslag

Berettiget Interesse:

- Overvåkingen skal beskytte mot tyveri og sikre beboernes trygghet.

- Interesseavveining mellom sikkerhet og personvern.

Samtykke:

- Dersom berettiget interesse ikke er tilstrekkelig, innhentes samtykke fra beboerne.

Informasjon og Skilt:

- Skilt om overvåking på alle områder som dekkes.
- Informasjon om ansvarlig for overvåkingen.

Begrensninger i Overvåkingen:

- Kun fellesarealer som inngangspartier, garasjer, Parkerings området.
- Ikke tillatt å overvåke private områder.
- Opptak lagres maks 7-30 dager, med mindre spesifikke grunner foreligger.

Beboernes Rettigheter:

- Rett til informasjon om registrerte opplysninger og innsyn i opptak.
- Rett til å få slettet opptak med mindre berettiget grunn til oppbevaring.

Tekniske og Sikkerhetsmessige Hensyn:

- Beskyttelse mot uautorisert tilgang, både fysisk og teknisk.
- Kryptering og tilgangskontroll.

  Kameraene skal ikke koble til internett og opptaket kun lagres på minne kortet og slettes av seg selv når minnekortet er fylt med opptak.

Fordeler / ingen kan overvåke beboere og ingen skal ha kontroll på opptakene/

Ulemper/ hvis den stjeles av eksperter får vi ingen advarsel om tyveriet

---

4. Utlevering og Sletting av Opptak

Utlevering:

- Utlevering av personopplysninger innsamlet ved kameraovervåking til andre enn behandlingsansvarlig (borettslagets styre) er kun tillatt dersom:

  a. Den avbildede samtykker.

  b. Utlevering skjer til politiet ved etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, og lovbestemt taushetsplikt ikke er til hinder for utleveringen.

  c. Det følger av lov at utlevering kan skje.

Behandlingsansvar:

- Ved flere virksomheter på overvåket sted, vurderes konkret hvem som er behandlingsansvarlig. I særlige tilfeller kan felles behandlingsansvar fastslås, som kan gi flere virksomheter tilgang.

Sletting:

- Opptak skal slettes Automatisk i Kamera)
- **Unntak:**
    - Opptak kan oppbevares inntil 15 dager til at minne kortet blir fylt . og minne kortet kan tas av kamera hvis de skal utleveres til politiet ved etterforskning.
    - Opptak på utsalgssteder med betalingsinstrument eller identitetsbevis, eller i lokaler hvor post- eller banktjenester leveres, kan oppbevares opp til 3 måneder.
    - Opptak som politiet besitter, opptak av betydning for nasjonale sikkerhetsinteresser, eller opptak hvor den avbildede har samtykket til lengre oppbevaring er unntatt fra sletteplikten.

---

5. Alternative Tiltak

Andre sikkerhetstiltak:

- Fysisk sikring av postrom/Parkeringsplasser/Garasjer og boder.
- Begrenset adgang med adgangskontroll.
- Økt bemanning eller vakthold.

---

6. Konklusjon

Oppsummering:

- **Solardrevne kameraer som en løsning for å øke sikkerheten.**
- **Må balansere sikkerhetsbehov med personvernhensyn.**
- **Transparent og lovlig gjennomføring ved følge av gjeldende regler.**

Takk for oppmerksomheten!

Spørsmål og Diskusjon:

Når er kameraovervåking lov?

I personvernregelverket finner man mange generelle regler for hvilke plikter en virksomhet har når den behandler personopplysninger - slik som opptak fra kamera. Disse pliktene må alle som driver kameraovervåking sette seg inn i. Denne veiledningen er ment som en utfylling til disse reglene.

Vi har samlet alle de generelle pliktene en virksomhet har etter personvernregelverket på en egen side

Kameraovervåking skal ikke godkjennes av Datatilsynet. Den som overvåker har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåkingen settes i gang. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste kravene. Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene.

Helt overordnet må overvåkingen ha et behandlingsgrunnlag for å være lov. Som regel er «interesseavveining» det eneste behandlingsgrunnlaget som er relevant å se på i denne sammenhengen, så denne veilederen tar utgangspunkt i hva som kreves for å bruke interesseavveiing som *behandlingsgrunnlag*.

1. Krav om formålsbegrensning

Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet. Kameraovervåking for sikkerhetsformål kan for eksempel ikke senere brukes til å sjekke de ansattes timelister.

Les mer om fastsetting av formål

2. Krav om nødvendighet

Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kameraovervåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt.

Eksempler på alternative tiltak er

- fysisk sikring
- begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,

- tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold
- økt lyssetting, og
- oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner

3. Krav om interesseovervekt

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

En virksomhet vil for eksempel ikke kunne bruke kameraovervåking til å følge med på arbeidstakernes arbeidsinnsats. I de tilfellene vil de ansattes krav på personvern veie tyngre enn arbeidsgiverens interesse i å følge med på det de gjør.

Eksempler på tungtveiende interesser som derimot vil kunne veie tyngre enn personvernet til de berørte, er vern av liv og helse eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning – det er ikke tilstrekkelig at noe kan skje i fremtiden (i så fall kunne jo alle virksomheter ha brukt dette argumentet til å kameraovervåke alle områder).

Overvåking med lyd er så inngripende at det normalt ikke er tillatt. Skjult lydopptak av andres samtaler kan dessuten være straffbart.

Sensitive personopplysninger

Dersom overvåkingen går ut på å samle inn *sensitive personopplysninger*, stedet man overvåker er uløselig knyttet til sensitive forhold (for eksempel kameraovervåking ved inngangen til en moské) eller kameraene bruker ansiktsgjenkjenning, gjelder det strengere regler.

Borettslag, sameier og andre boligselskap

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Punkter som tenkt å legge i vedtekter

12. Kameraovervåkning i fellesområder

12-1 Formål med kameraovervåkning

Borettslaget har installert kameraovervåkning i fellesområder for å ivareta sikkerheten til beboerne, beskytte eiendom og forebygge kriminalitet. Kameraene skal kun brukes til dette formålet.

1. Omfang og plassering

Kameraovervåkning skjer i følgende fellesområder:

- Inngangspartier
- Parkeringsanlegg
- Søppelrom
- Gangveier
- Garasje området

Kameraene skal ikke overvåke private områder, som leiligheter, balkonger eller terrasser.

2. Lagring og tilgang til opptak

Opptak fra kameraene lagres i maks 14 dager, med mindre opptakene er nødvendige for å dokumentere hendelser som er til behandling. Tilgang til opptakene er begrenset til styret i borettslaget, og skal kun benyttes i forbindelse med nødvendige sikkerhetshendelser.

3. Behandling av personopplysninger

Behandling av personopplysninger i forbindelse med kameraovervåkningen skal skje i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Alle opptakene som inneholder personopplysninger, skal håndteres forsvarlig og kun brukes til de formål som er nevnt i disse vedtektene.

4. Informasjon til beboere

Alle beboere i borettslaget skal informeres om kameraovervåkningens omfang, formål og behandling av opptak. Informasjonen skal gjøres tilgjengelig på [for eksempel: borettslagets nettside, oppslagstavle, e-post].

5. Endringer i overvåkning

Eventuelle endringer i omfanget eller plasseringen av kameraovervåkning i fellesområder skal godkjennes av generalforsamlingen.

Utredning av Kameraovervåkingssystem

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

Mål

Hovedmålet med kameraovervåkingen er å skremme både uønskede personer og eventuelle beboere som måtte forsøke å utnytte fellesområdene på en urettferdig måte. Kameraene skal fungere som et preventivt tiltak for å hindre tyveri og uønsket atferd.

Utredningens Omfang

Utredningen skal omfatte en vurdering av både tekniske løsninger, kostnader, samt behovet for kameraovervåkning i relevante områder som søppelboder, postkasser, gjesteparkeringer og garasjeområder.

Løsning uten månedlige kostnader

Styret har vurdert alternativene og funnet at det ikke er nødvendig å benytte et firma som krever månedlige kostnader for overvåking. I stedet foreslår styret å kjøpe selvstendige kameraer som kan lagre opptak på minnekort, og som kan overvåke områder i opptil 7-10 dager før de trenger å tømmes. Disse kameraene kan kjøpes fra butikker som Elkjøp, Komplett, Power eller andre forhandlere som passer til denne oppgaven.

Installasjon

Med hjelp fra vaktmesteren kan styret montere kameraene selv, noe som vil bidra til å redusere kostnadene for installasjon.

Lovgivning og regler

Alt arbeid og installasjon vil bli gjort i samsvar med gjeldende lover og regler for kameraovervåkning og personvern.

Styrets Forslag:

Styret kan beslutte å kjøpe og installere kameraer for inntil 100 000 kroner, basert på resultatene fra utredningen. Kameraene skal dekke alle viktige områder for å sikre både beboernes og eiendommens sikkerhet.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

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).

Til
Eiendomsmeglere!

Sandefjord, 3. august 2020

Viktig ved salg/kjøp av leiligheter i Kollen Borettslag, Sandefjord.

Dersom det ved salg av en leilighet overleveres færre enn 3 nøkler, kan nye eierne avgjøre om de vil forlange bytte av vårt system-låsesylinder for selgers regning. Dette er for å garantere at det ikke finnes systemnøkler til leiligheten på avveie. Dørnøklene for leiligheter i felles oppgang passer også til gang-bod og alle søppelboder. Leiligheter med **egne innganger** har et annet system og må ha ekstra nøkkel til plast og søppelboder.

Påse at parkeringsbeviset **«Beboerparkering»** med gjeldende årstall blir overlevert sammen med leiligheten. Dette parkeringsbeviset har påført leilighetsnummer og tilhører leiligheten. Den gir tillatelse til ubegrenset å parkere én bil på våre ledige gjesteparkerings plasser.

OBS!
Ved innflytting og utflytting kan man parkere foran egen inngang med parkeringsskive også utover 20 minutter, såfremt det er bevegelse ut og inn mellom bil og inngang. Behov for lengre parkeringstid eller for håndverkere må **vaktmester** kontaktes for å få utlånt eget parkeringsbevis.

Ny kjøper må sjekke:

- ✓ **Telenor** angående internett og kabel-TV i forbindelse med avtalen borettslaget har med dem. Sjekk at modem, kontroller og ruter for TV / trådløst bredbånd finnes i leiligheten.
- ✓ Beboerne velger selv **strømleverandør** her i Kollen borettslag.
- ✓ Vaktmester må kontaktes for **navn på ringeklokke**.
- ✓ **Postkasseskilt** fås ved å krysse av for dette på Postens adresseendring. Skilt kan også kjøpes hos blant annet Jernia nede i byen.
- ✓ Alle **uteområder** i Kollen Borettslag er felles områder og ingenting er "min hage". Alle kan fritt bruke alt på fellesområdene helt inn til veggene rundt blokkene. Men det er tillat å pynte opp litt med blomster og busker utenfor leilighetene i første etasje hvis det holdes ved like.
- ✓ Kontaktinformasjon og hjemmeside adresse er vist nederst på arket.
  Vaktmester: 99 22 66 69 mandag - torsdag 07:00 - 15:00
  fredag 07:00 – 13:00

Med vennlig hilsen,
for styret i Kollen borettslag, Sfj.
Johnny Gadland,
Styreleder

Ny 3roms



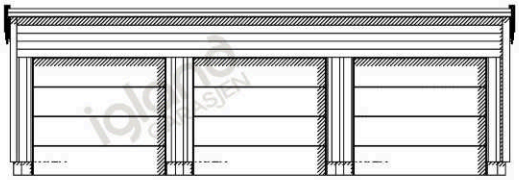
610 x 920 cm

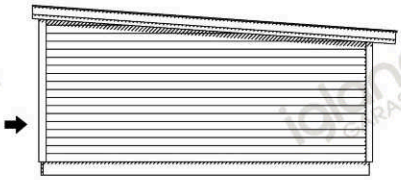
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 56.1	BRA= 53.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

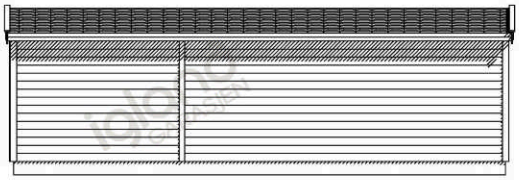
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

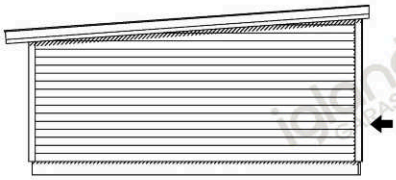
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

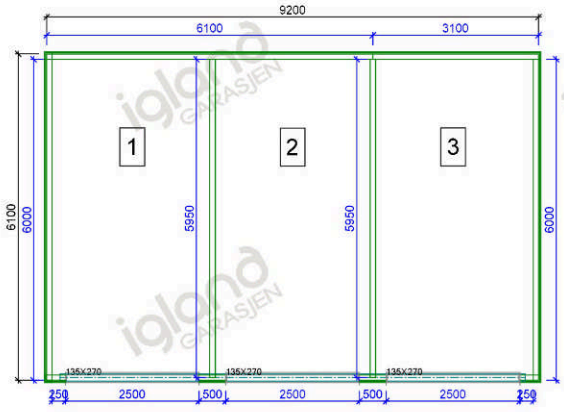
Ny 3roms

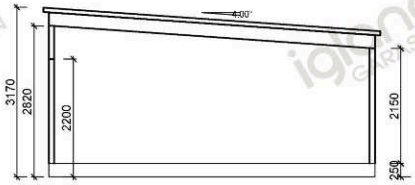










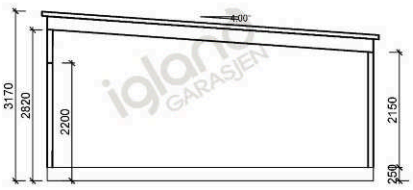


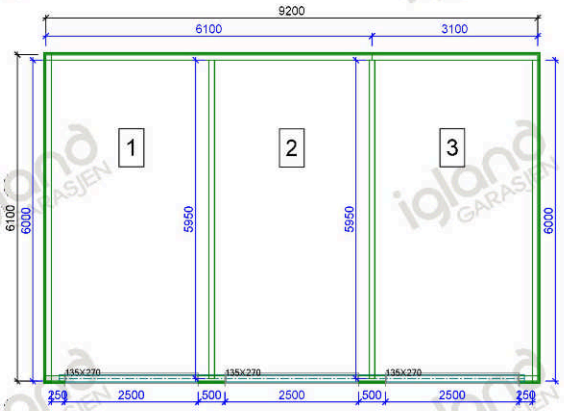
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 56.1	BRA= 53.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581512	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 7roms



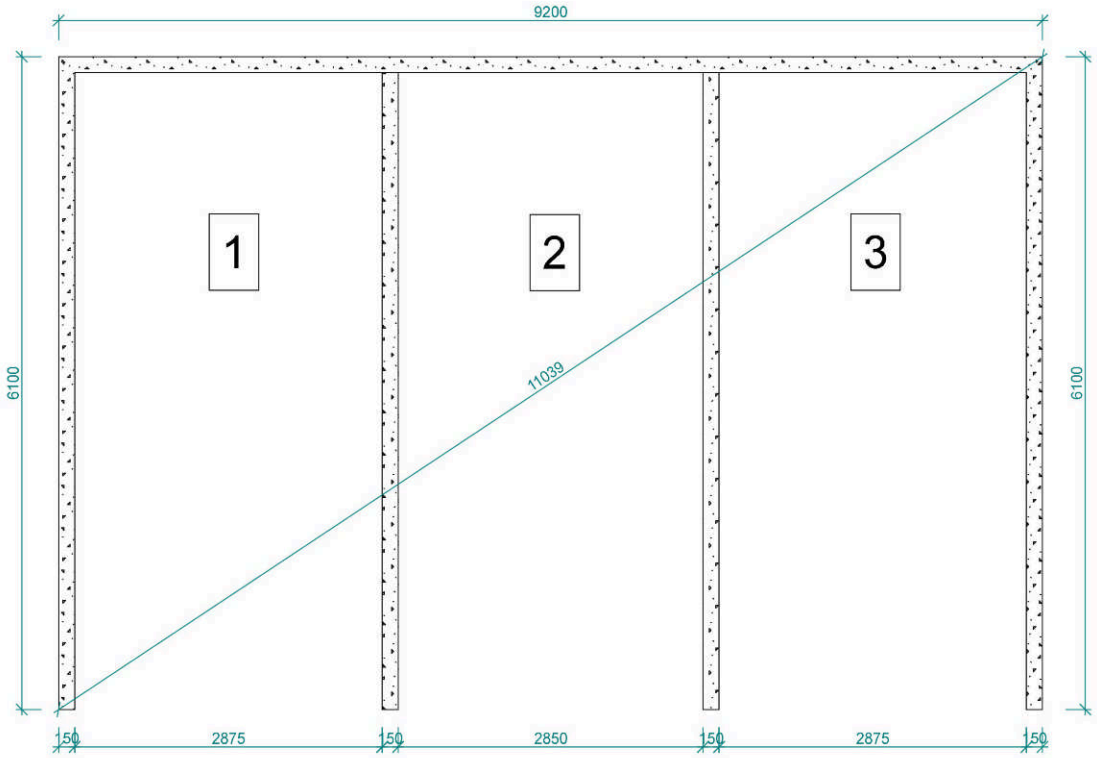


igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr.tegnet: Paula
BYA= 56.1	BRA= 53.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581514	
Gnr: Bnr:				

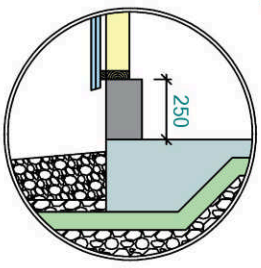
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 3roms



Snitt A



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 56.1	BRA= 53.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:50	Modell:	Tegningsnr: 17581513	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8 og 8roms



1220 x 2420 cm

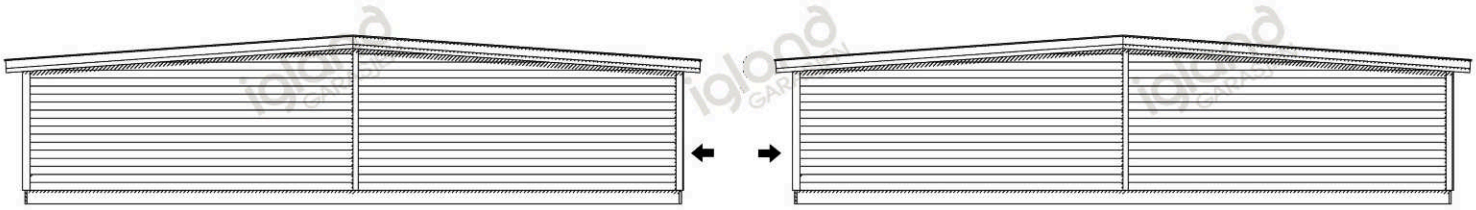
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 295.2	BRA= 288.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8 og 8roms



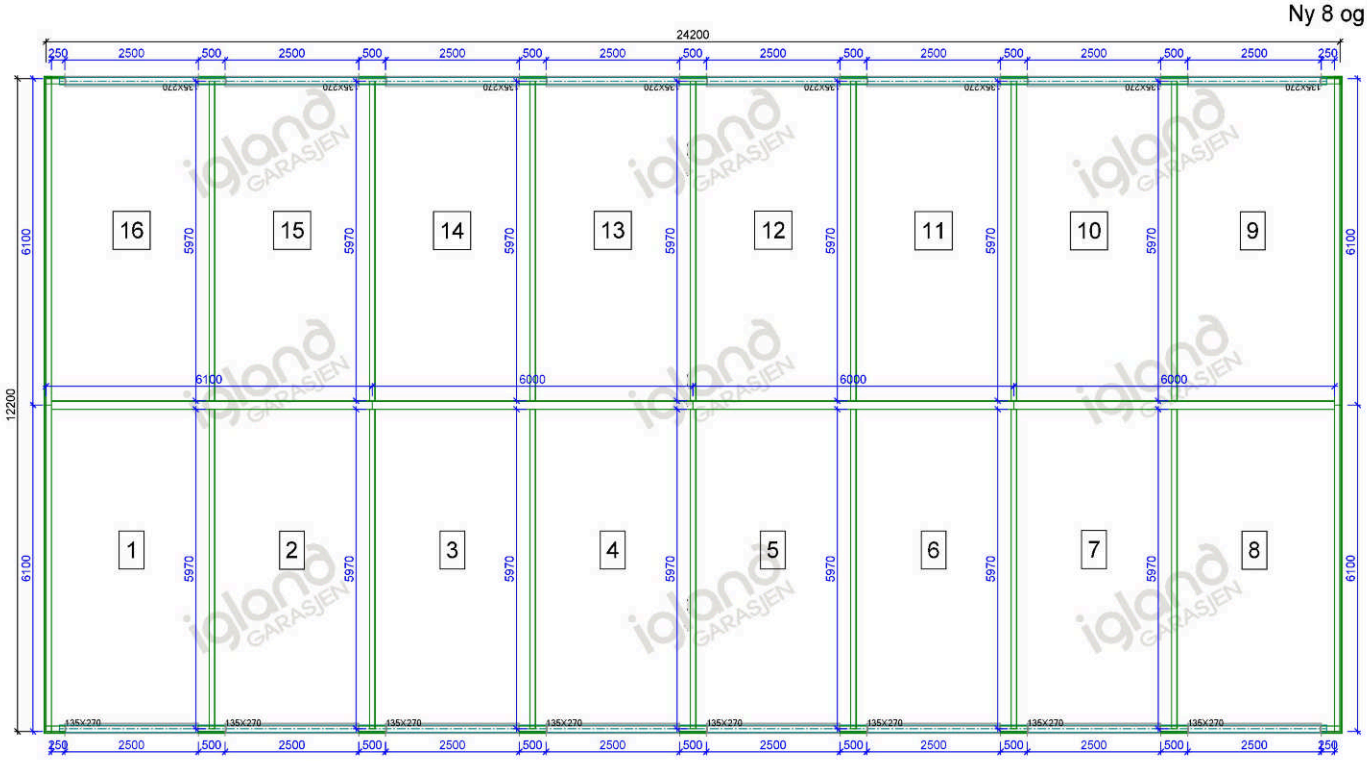


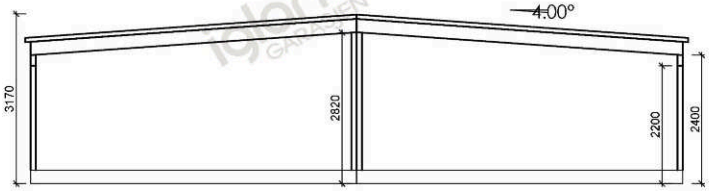
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 295.2	BRA= 288.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581512	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8 og 8roms



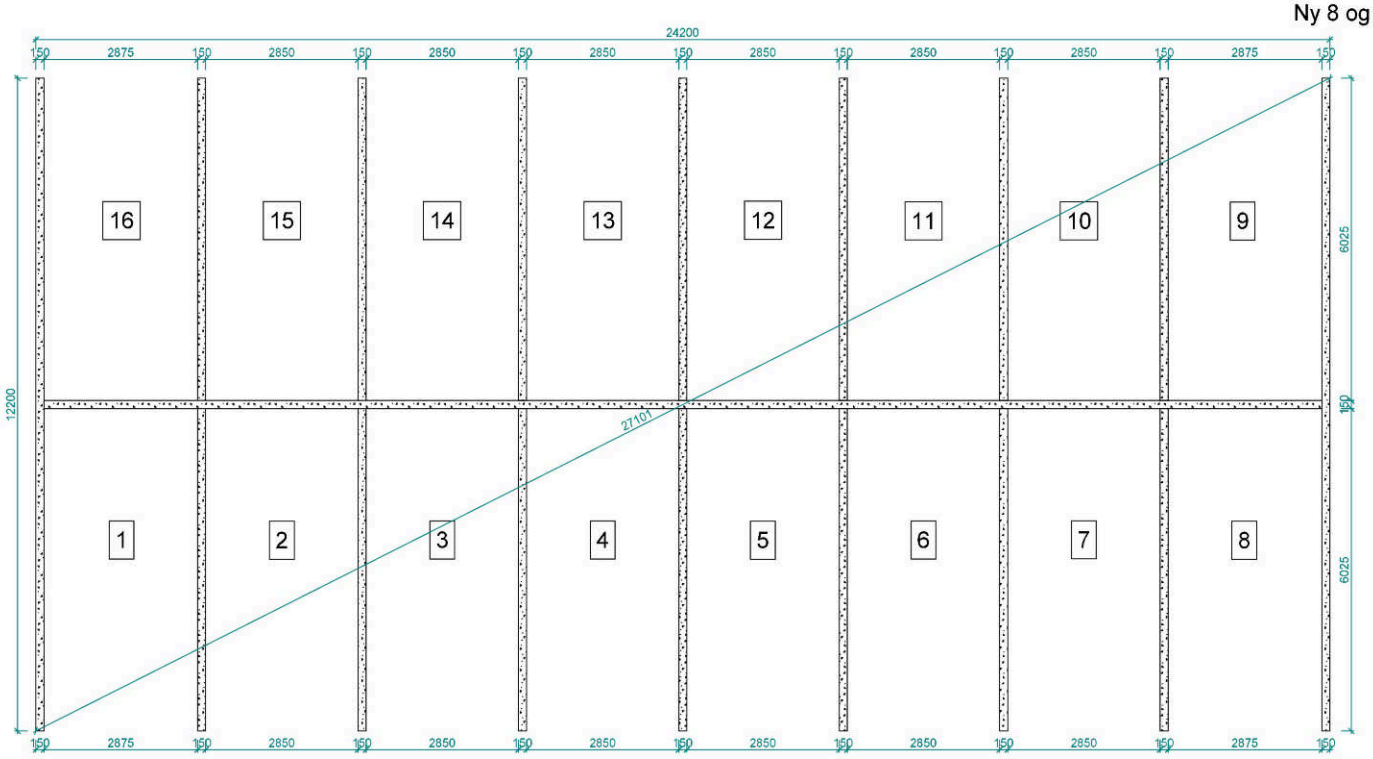


igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 295.2	BRA= 288.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581514
Gnr:	Bnr:			

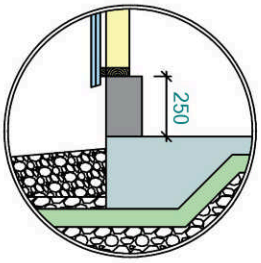
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8 og 8roms



Snitt A



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 295.2	BRA= 288.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581513	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 7roms



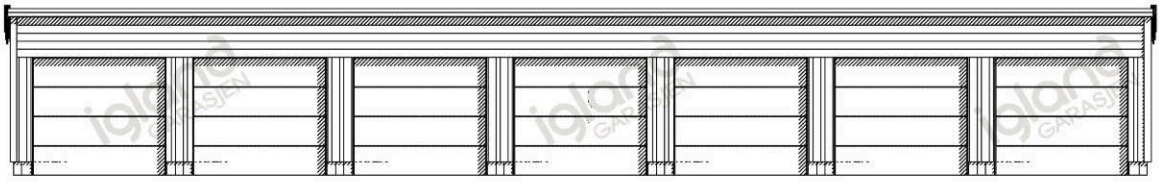
610 x 2120 cm

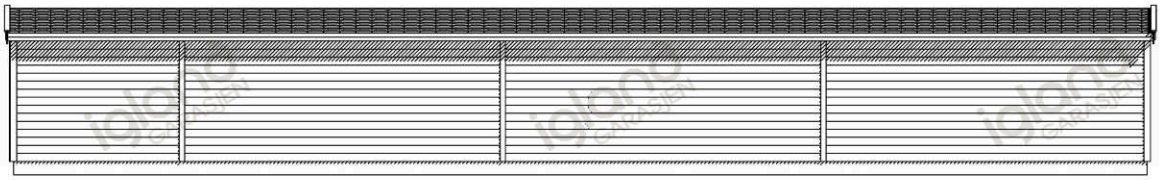
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 129.3	BRA= 123.9	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

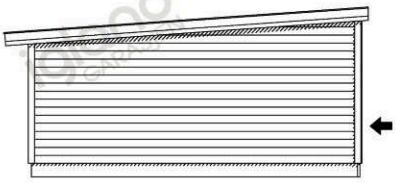
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

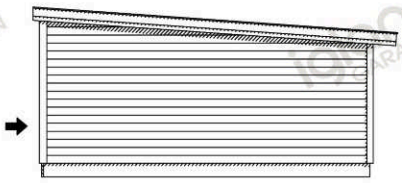
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 7roms







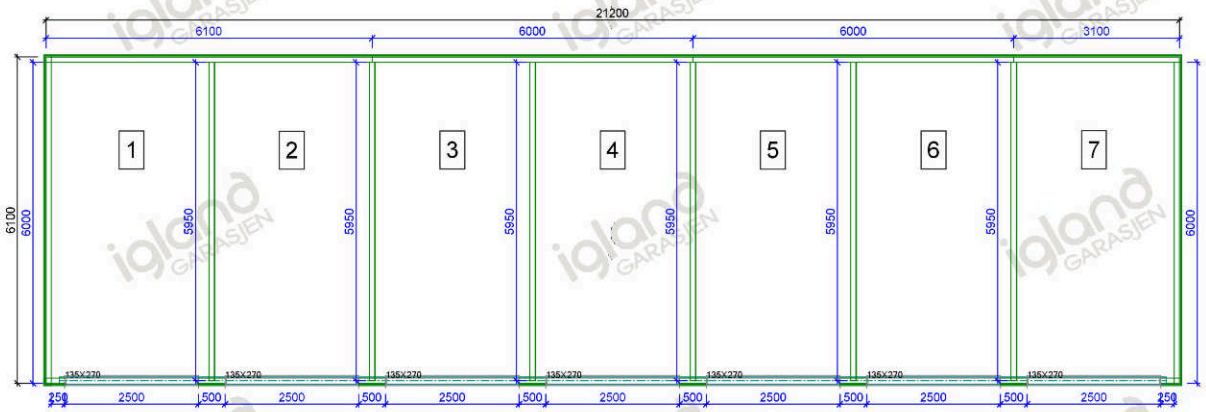


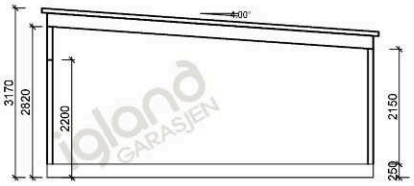
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr.tegnet: Paula
BYA= 129.3	BRA= 123.9	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581512	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 7roms



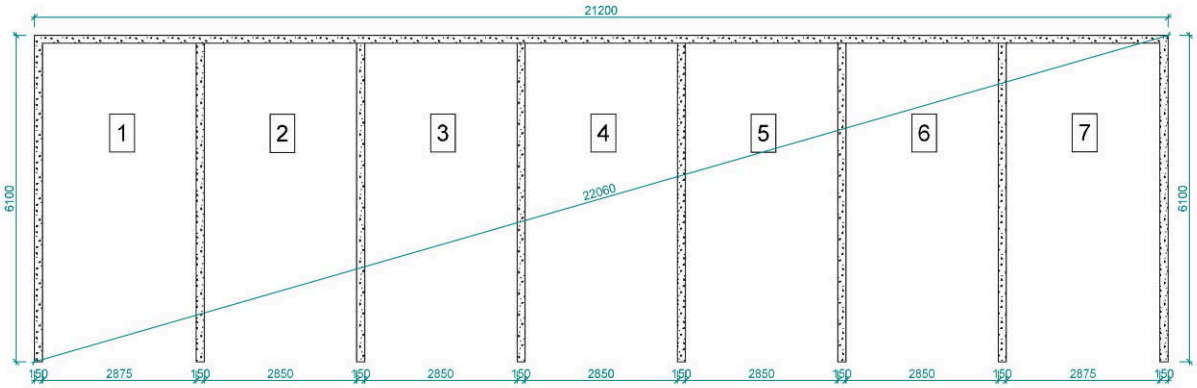


igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 129.3	BRA= 123.9	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581514
Gnr:	Bnr:			

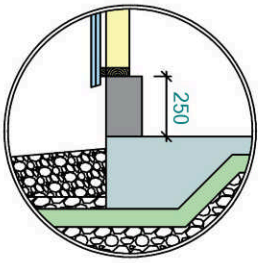
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 7roms



Snitt A



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 129.3	BRA= 123.9	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581513	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 9 og 9roms



1220 x 2720 cm

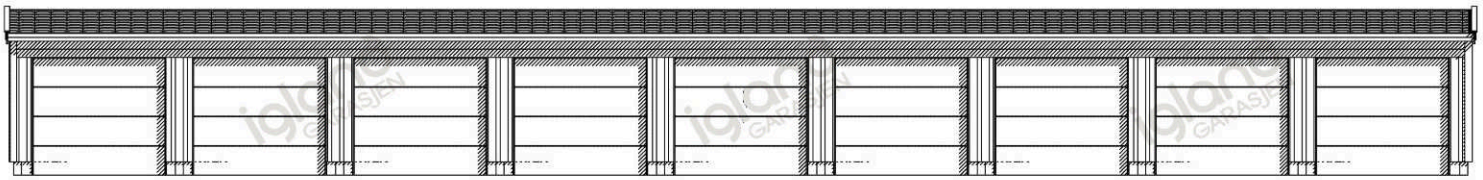
igland GARASJEN

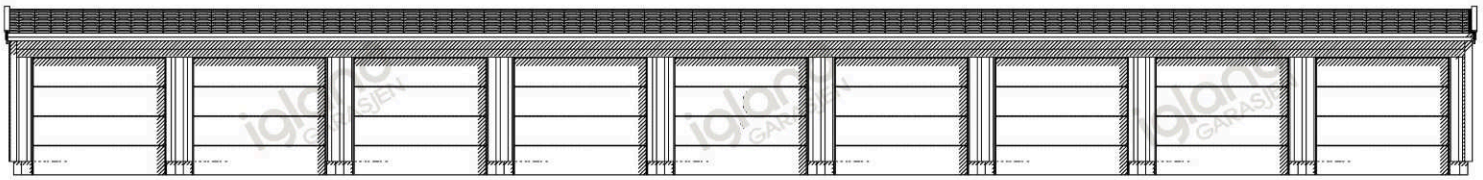
Tiltakshaver: Nye garasjen				
Kundenr: 0				Konstr/tegnet: Paula
BYA= 331.8	BRA= 324.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

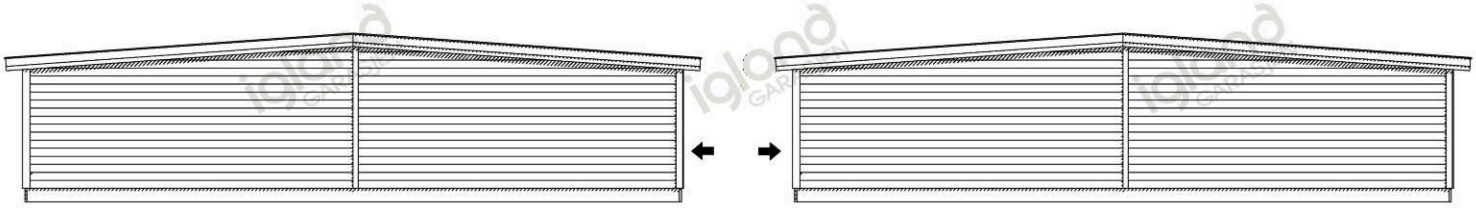
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 9 og 9roms







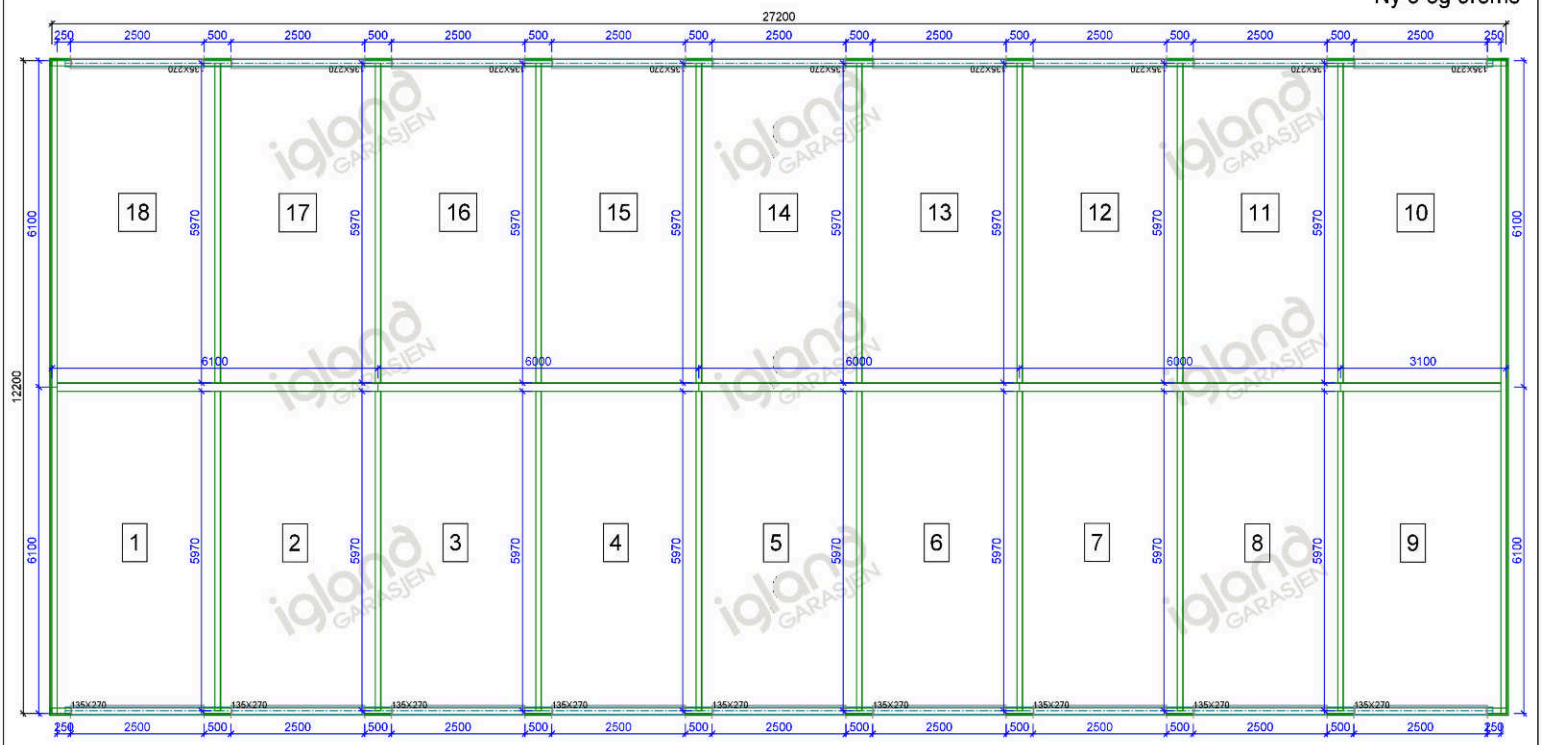
igland GARASJEN

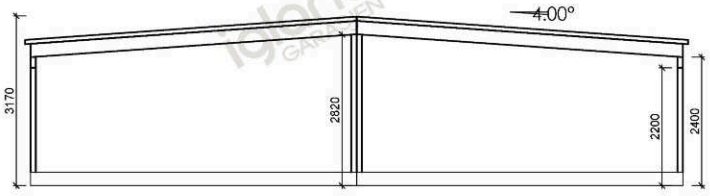
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 331.8	BRA= 324.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581512	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 9 og 9roms



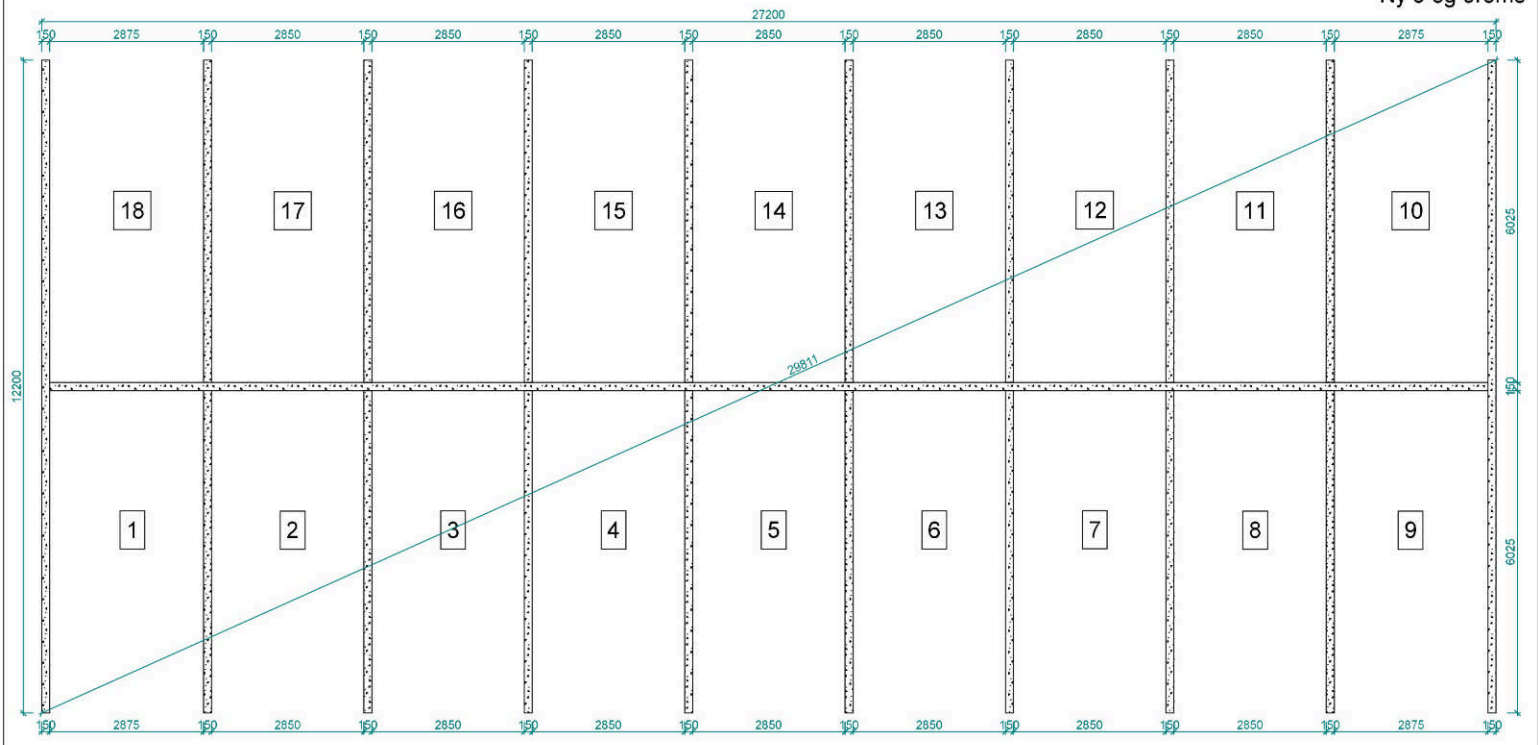


igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 331.8	BRA= 324.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581514
Gnr:	Bnr:			

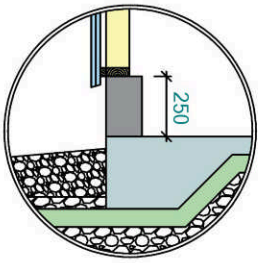
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 9 og 9roms



Snitt A



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 331.8	BRA= 324.0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581513	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 11roms



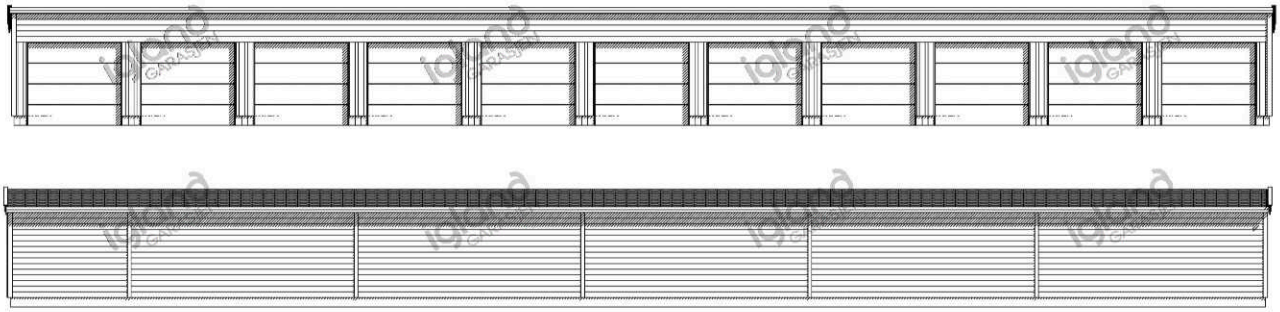
610 x 3320 cm

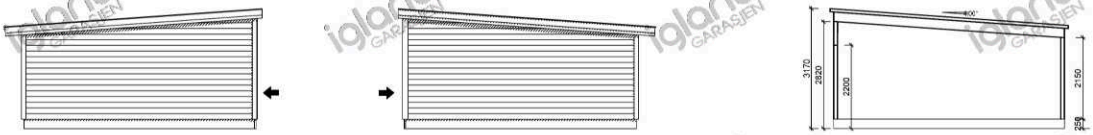
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 202.5	BRA= 194.7	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

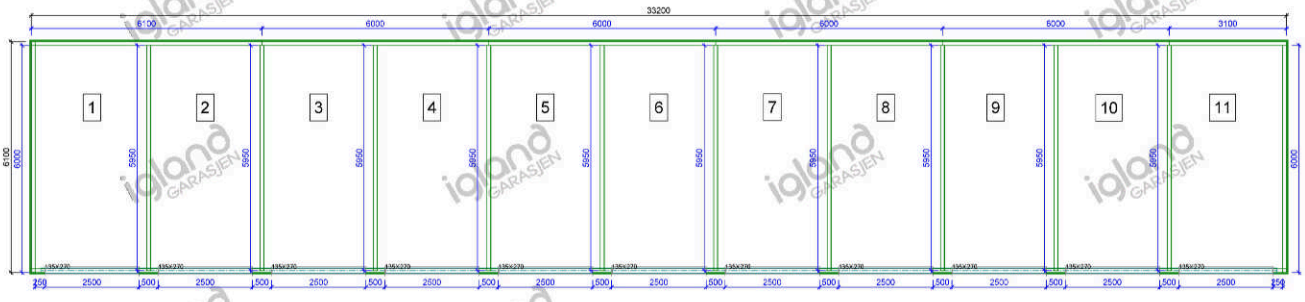
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 11roms







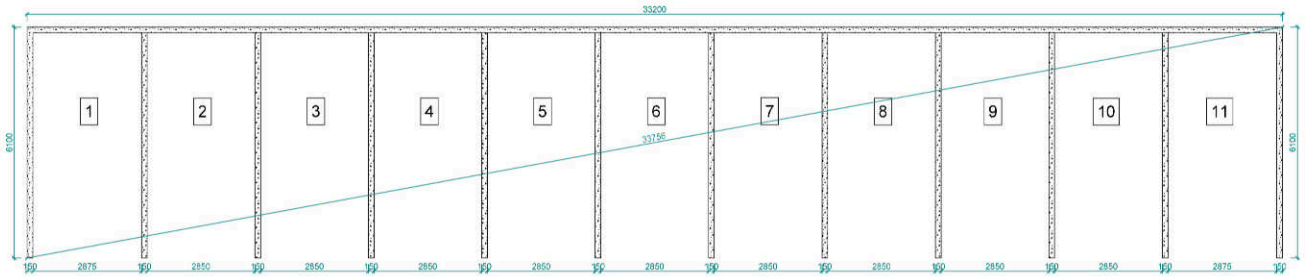
A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen	
		Kunderef: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 202.5	BRA= 194.7	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter forskriftsgrunnlag		Modell:	Tegningsnr: 17581525
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	

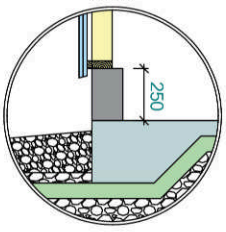
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremsettes.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 11roms



Snitt A



A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 202.5	BRA= 194.7	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Modell:		Tegningsnr: 17581528
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100		
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremsettes.				Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no

Ny 13roms



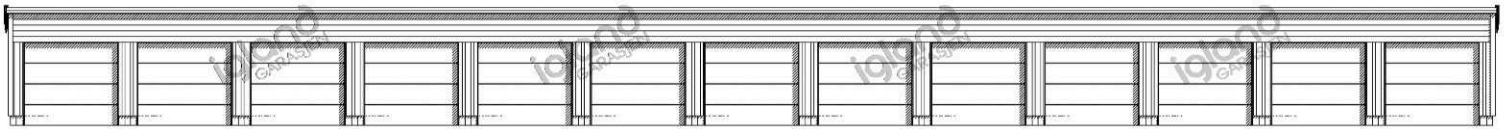
610 x 3920 cm

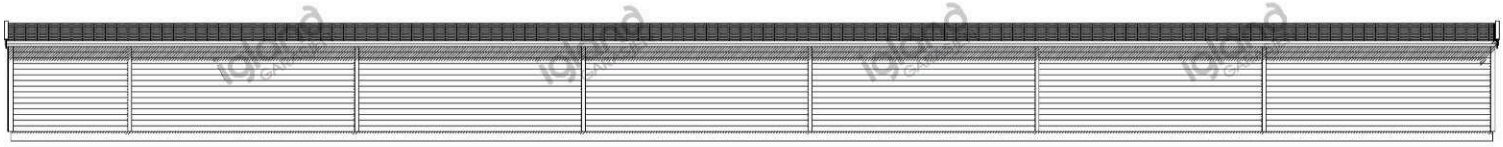
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 239.1	BRA= 230.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

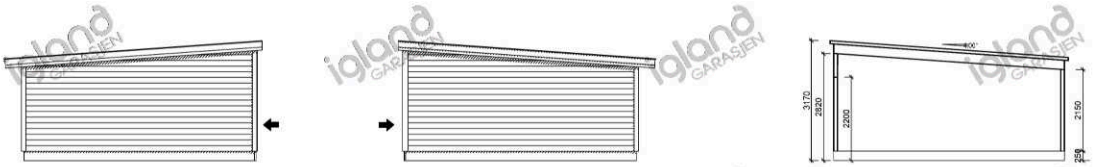
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

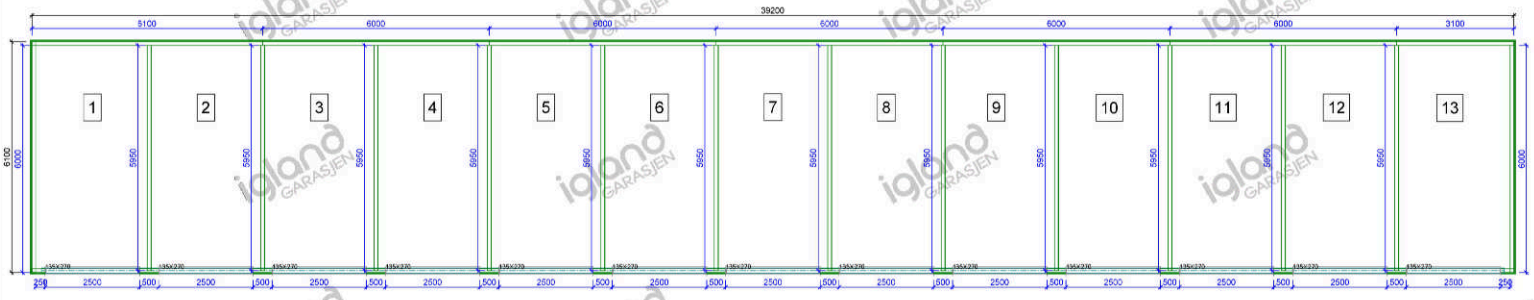
Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 13roms









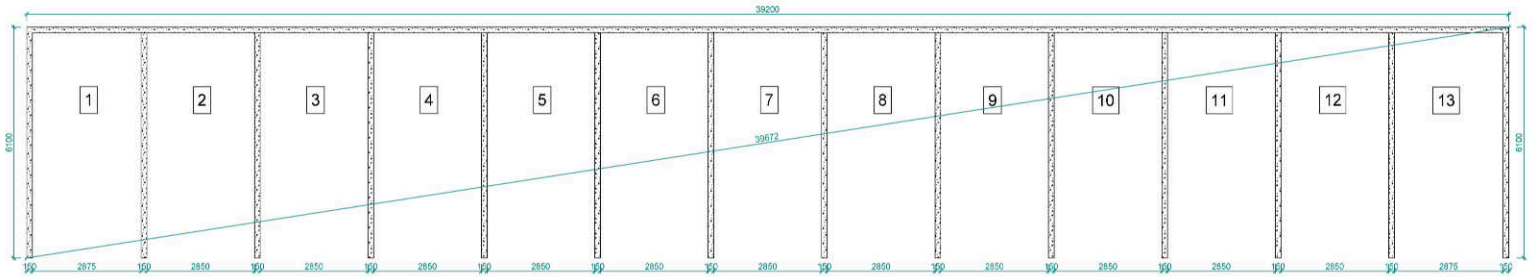
A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen	
		Kunderr: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 239.1	BRA= 230.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter forskriftsgrunnlag		Modell:	Tegningsnr: 17581525
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	

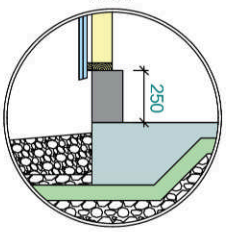
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssaksmål kan alltid fremlegges.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 13roms



Snitt A



A3

igland GARASJEN	Tiltakshaver: Nye garasjen		
	Kundenr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 239.1 BRA= 230.1	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581528
Gnr: Bnr:			

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremsettes.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 8roms



610 x 2420 cm

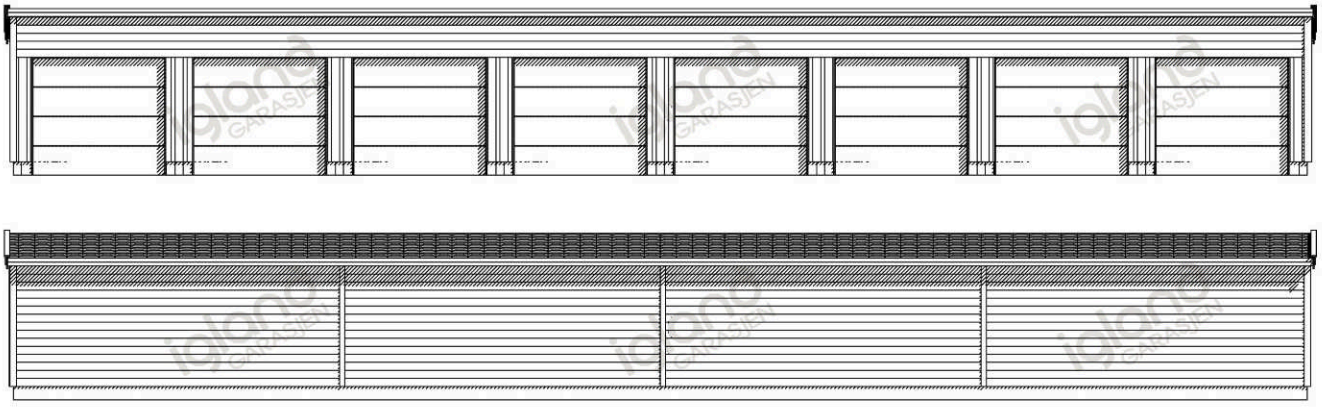
igland GARASJEN

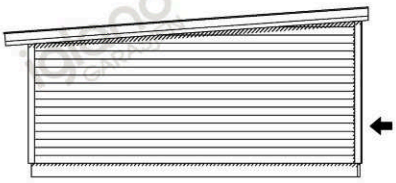
BYA= 147.6	BRA= 141.6	Tiltakshaver: Nye garasjen			
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Kundenr: 0			Konstr/tegnet: Paula
Gnr:	Bnr:	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024	
		Modell:		Tegningsnr: 17581511	

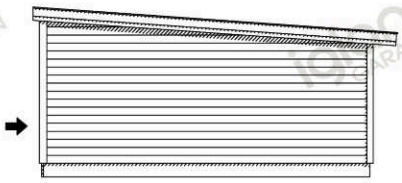
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8roms





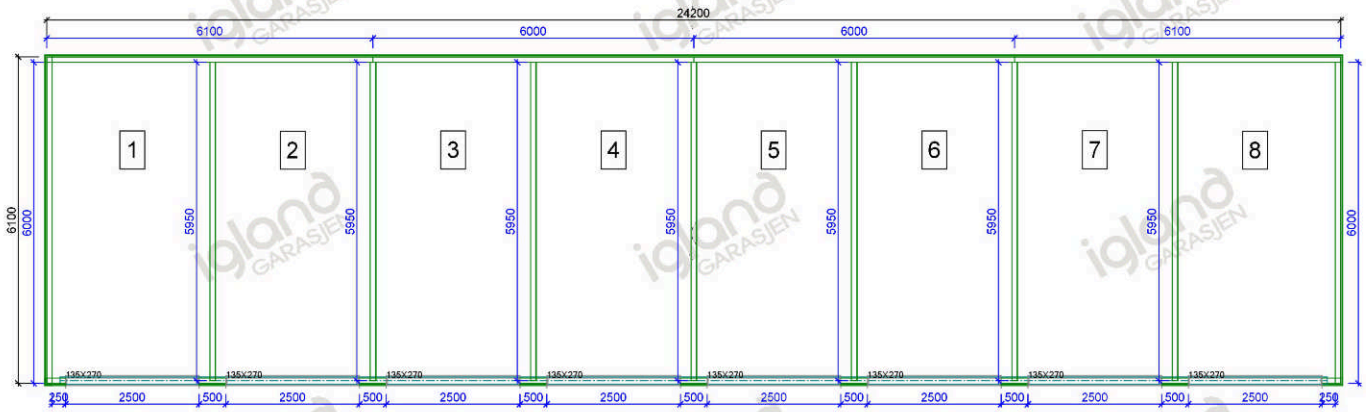


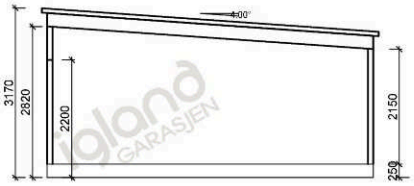
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 147.6	BRA= 141.6	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581512	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8roms



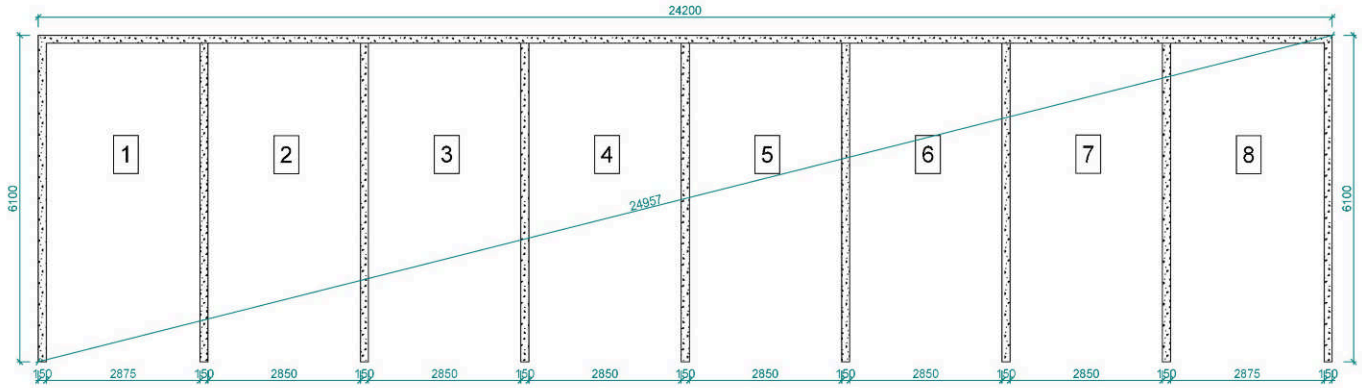


igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktegnet: Paula
BYA= 147.6	BRA= 141.6	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581514
Gnr:	Bnr:			

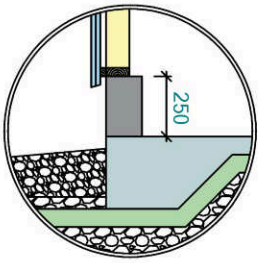
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 8roms



Snitt A



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 147.6	BRA= 141.6	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581513	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 19 og 22roms





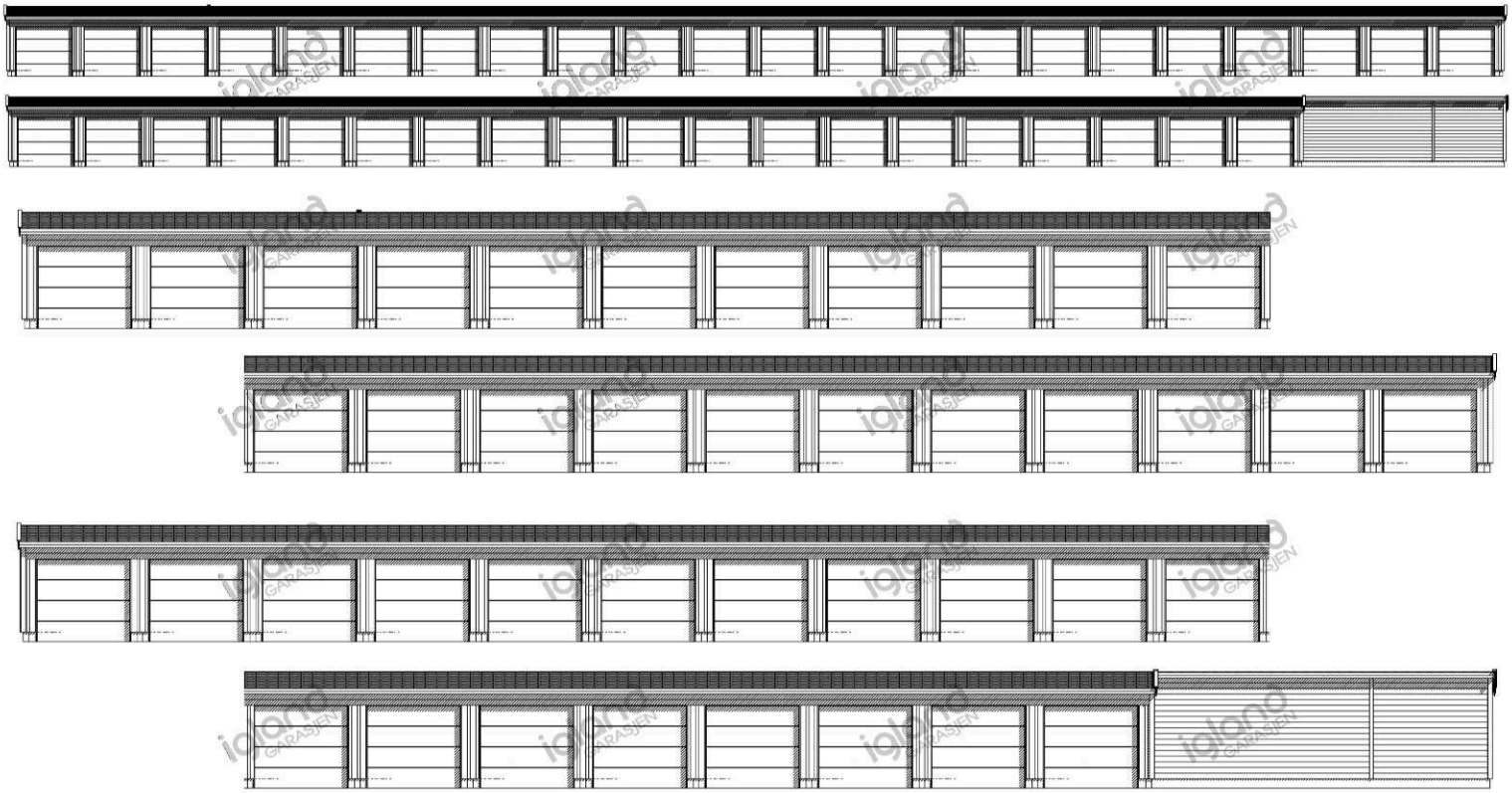
1220 x 6620 cm

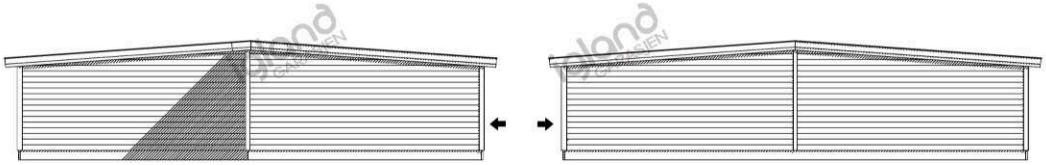
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 752,7	BRA= 738,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 19 og 22roms





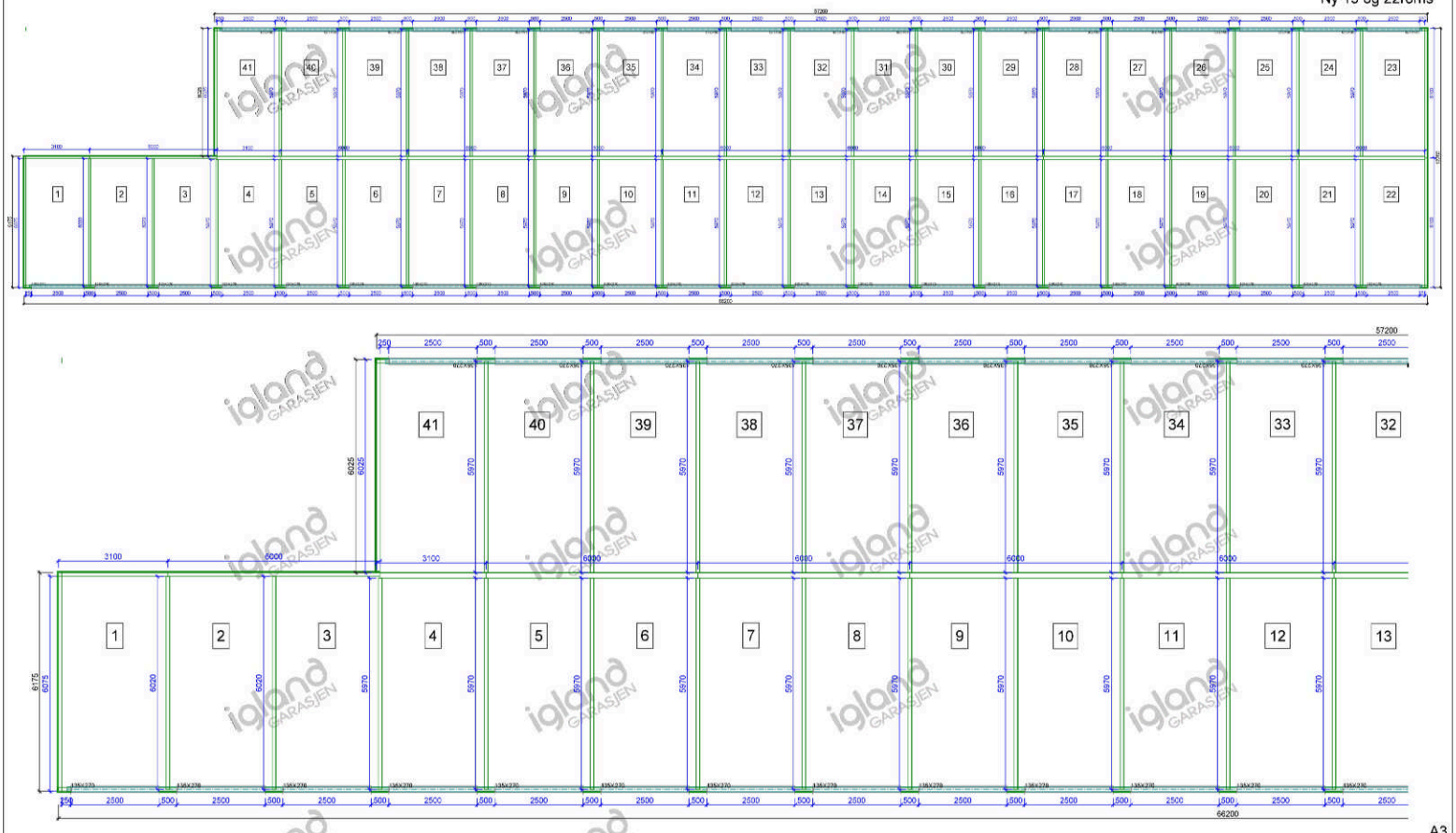
A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen	
		Kundenr: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 752,7	BRA= 738,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581525
Gnr:	Bnr:		

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremsettes.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 19 og 22roms



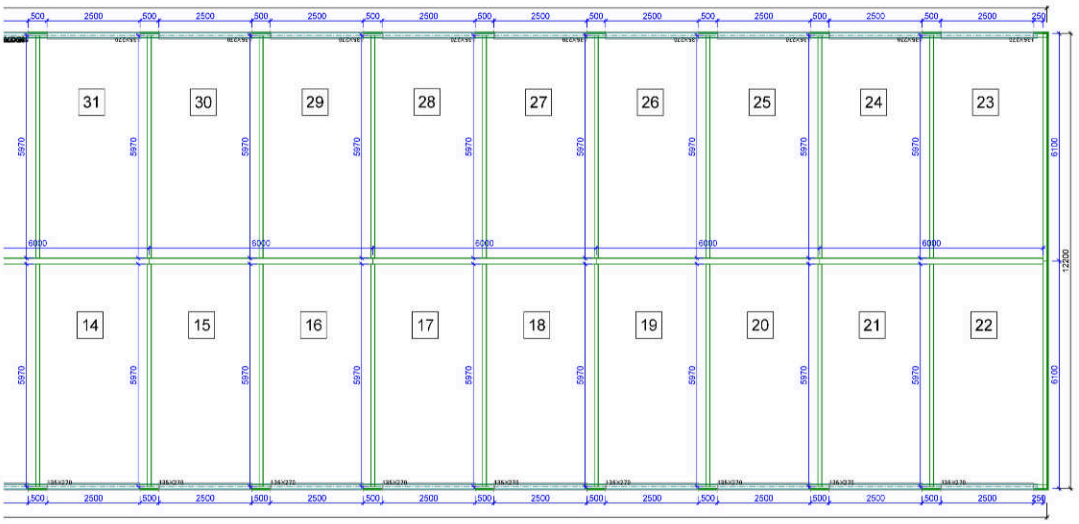
A3

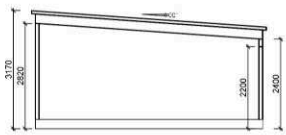
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen	
		Kunderr: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 752,7	BRA= 738,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter forskriftsgrunnlag		Målestokk: 1:100	Modell: / Tegningsnr: 17581527
Gnr:	Bnr:		

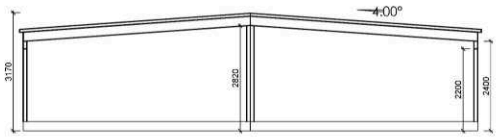
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssaksmål kan alltid fremlegges.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 19 og 22roms





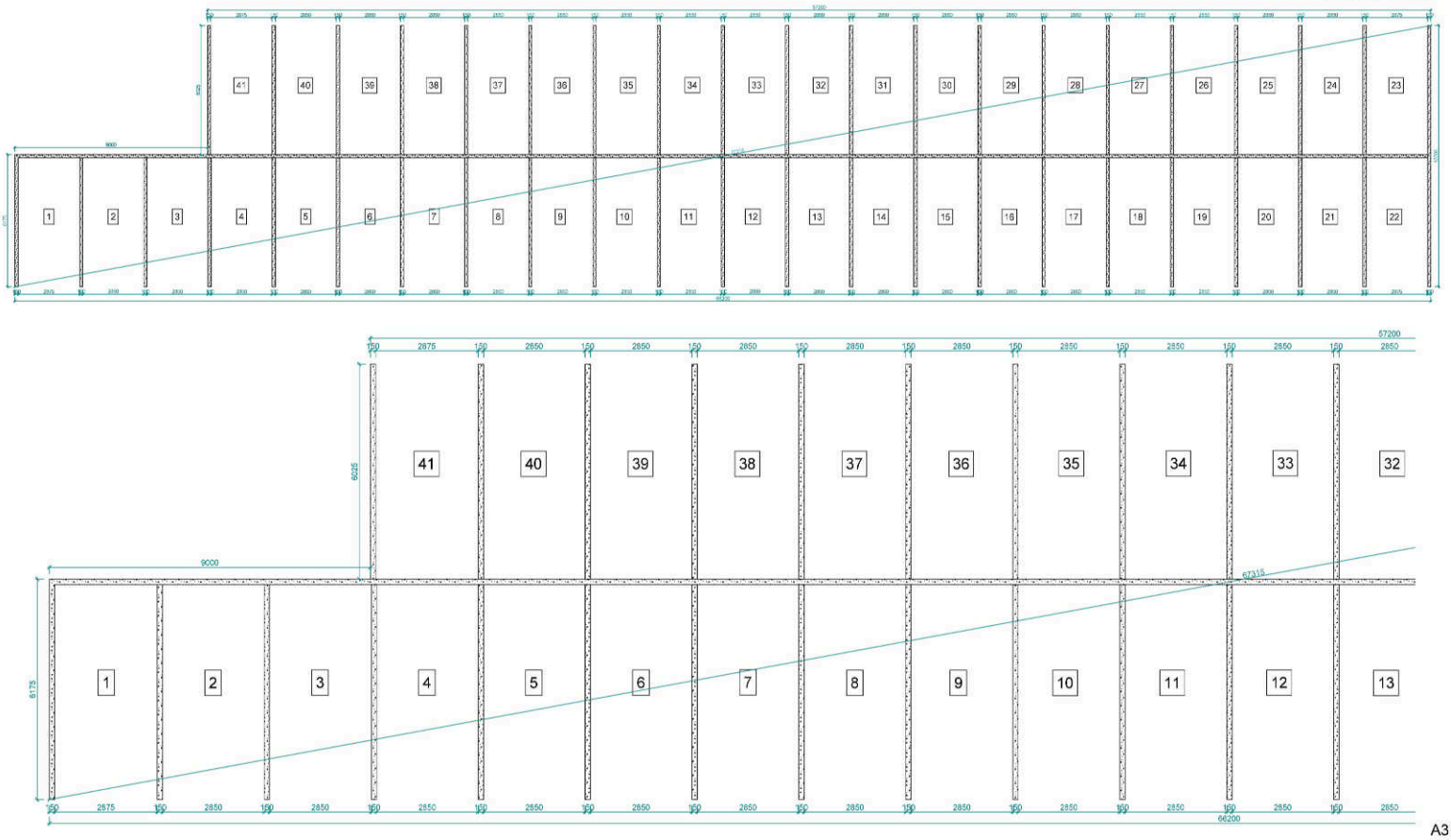


igland GARASJEN		Tilbakehaver: Nye garasjen	
		Kundenr: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 752,7	BRA= 738,0	Ordrenr/Modulnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet uten overstikk/takrenner		Målestokk: 1:100	Modell: / Tegningsnr: 17581529
Gnr:	Bnr:		

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremfores.

Tlf: 37 25 76 76
E-post: post@garasjer.no

Ny 19 og 22roms



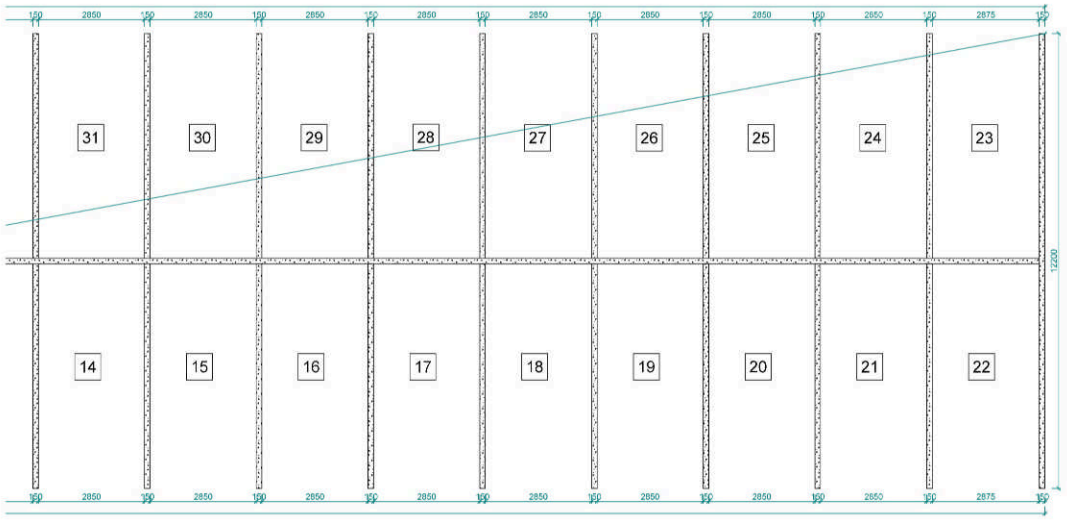
A3

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen	
		Kunderr: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 752,7	BRA= 738,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581528
Gnr:	Bnr:		

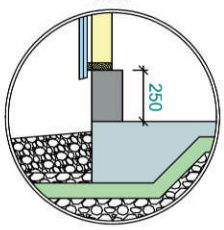
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssaksmål kan alltid fremlegges.

Tlf: 37 26 76 70
E-post: post@garasjer.no

Ny 19 og 22roms



Snitt A



igland GARASJEN		Tilbakehaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 752,7	BRA= 738,0	Ordrenr/Modulnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter vedlagte dokument		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581530
Grnr:	Bnr:			

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremfores.

Tlf: 37 25 76 76
E-post: post@garasjer.no

Ny 28 og 29roms



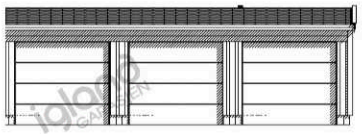


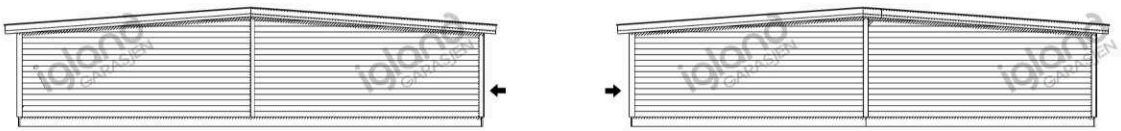
1220 x 87200 cm

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 1045,5	BRA= 1026,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk: 1:--	Modell:	Tegningsnr: 17581511	
Gnr: Bnr:				
Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.				Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjer.no

Ny 28 og 29roms







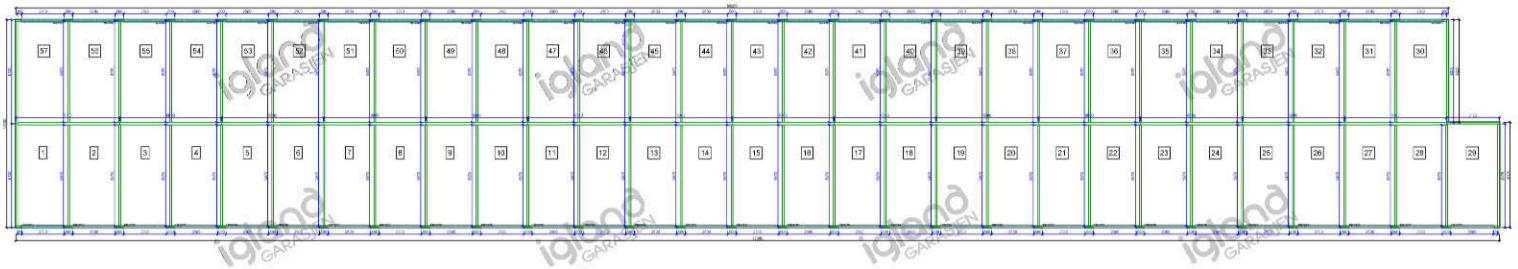
A3

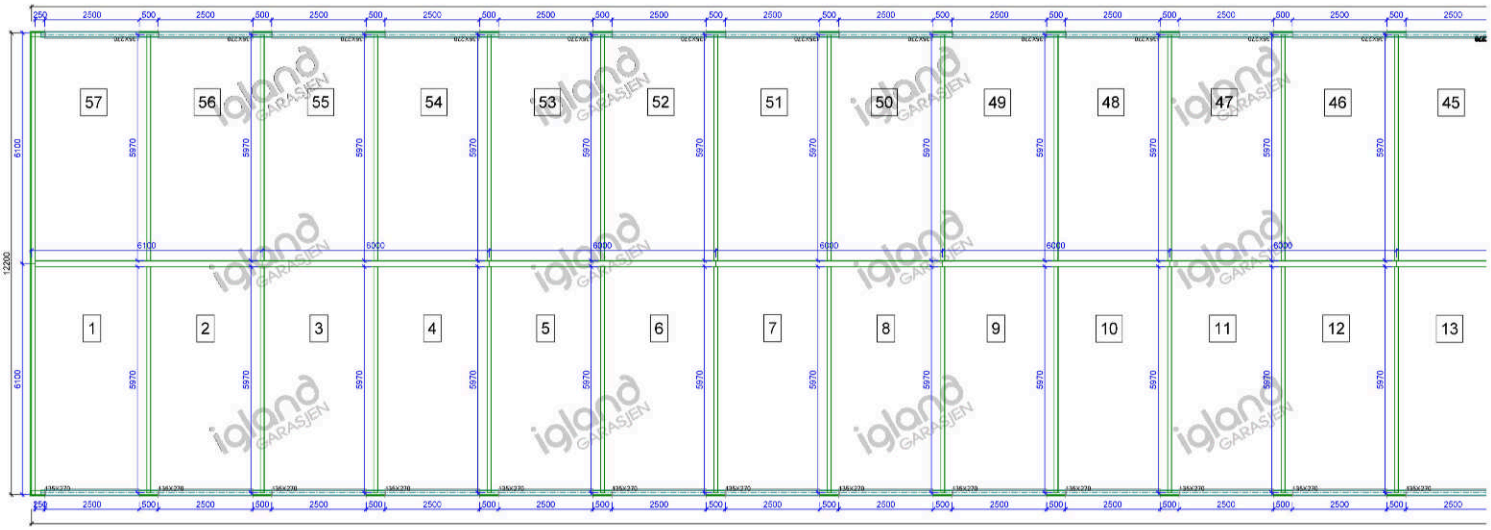
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kunderr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 1045,5	BRA= 1026,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Modell:		Tegningsnr: 17581525
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100		

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremsettes.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 28 og 29roms





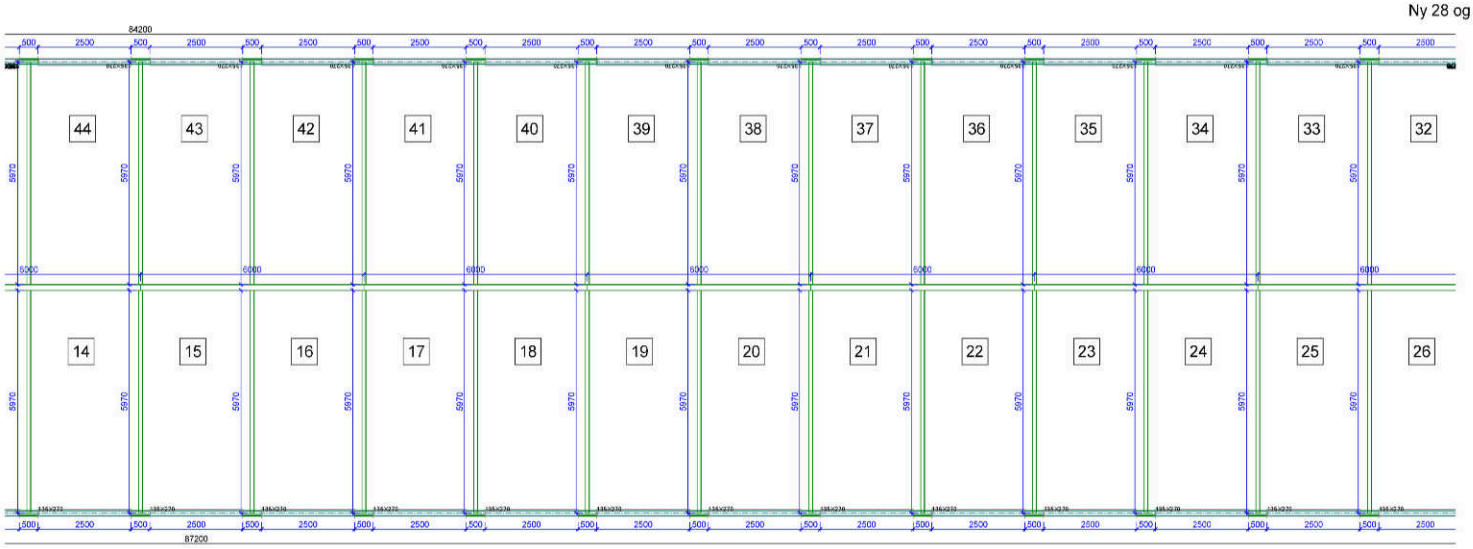
A3

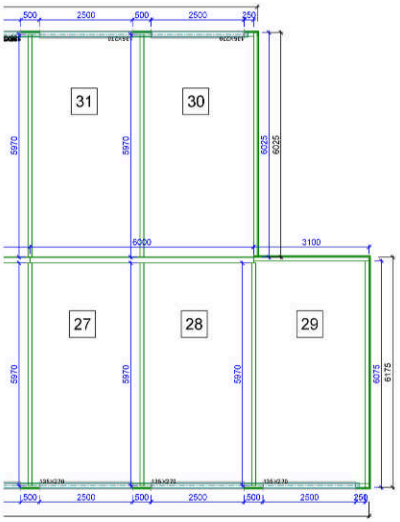
igland GARASJEN	Tiltakshaver: Nye garasjen		
	Kundenr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 1045,5	BRA= 1026,0	Ordre/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581527
Gnr:	Bnr:			

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ikke fremsettes.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjen.no

Ny 28 og 29roms



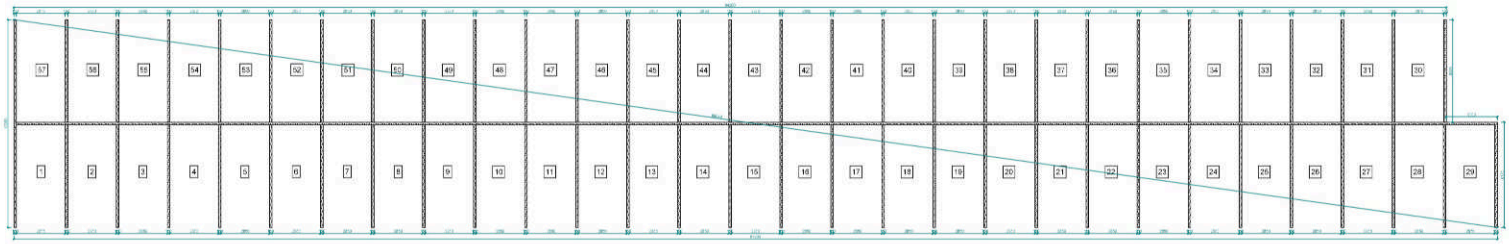


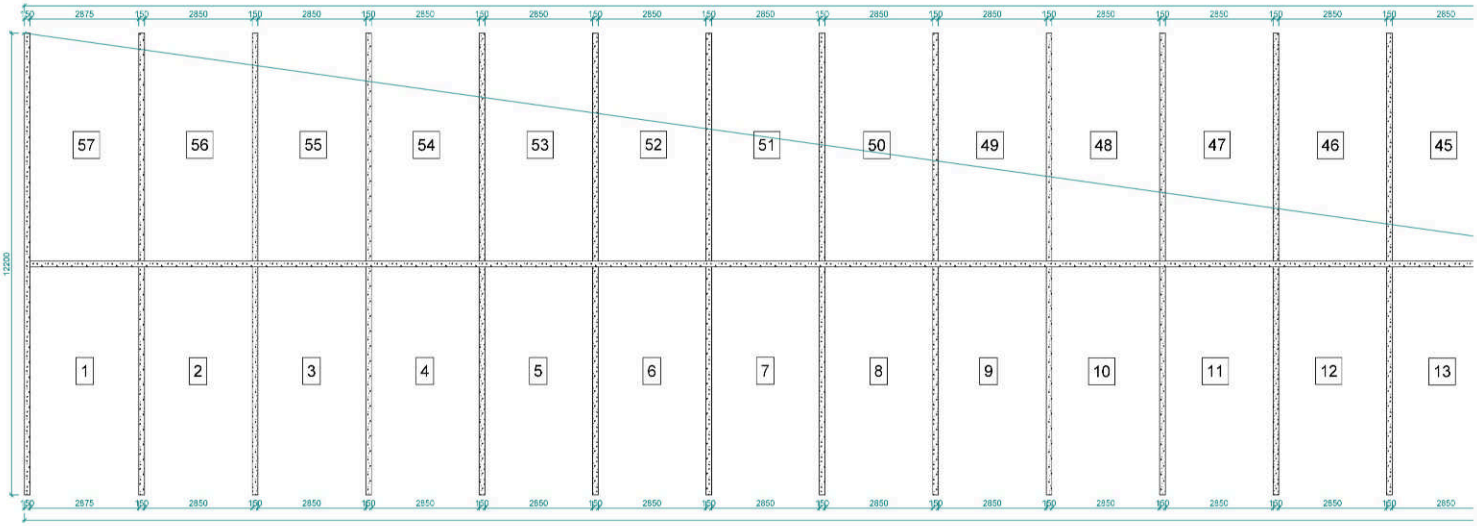
igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen		
		Kundenr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 1045,5	BRA= 1026,0	Ordrenr/Modulnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter vedlagte kontroll		Målestokk: 1:100	Modell:	Tegningsnr: 17581529
Gnr:	Bnr:			

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 76 76
E-post: post@garasjer.no

Ny 28 og 29roms

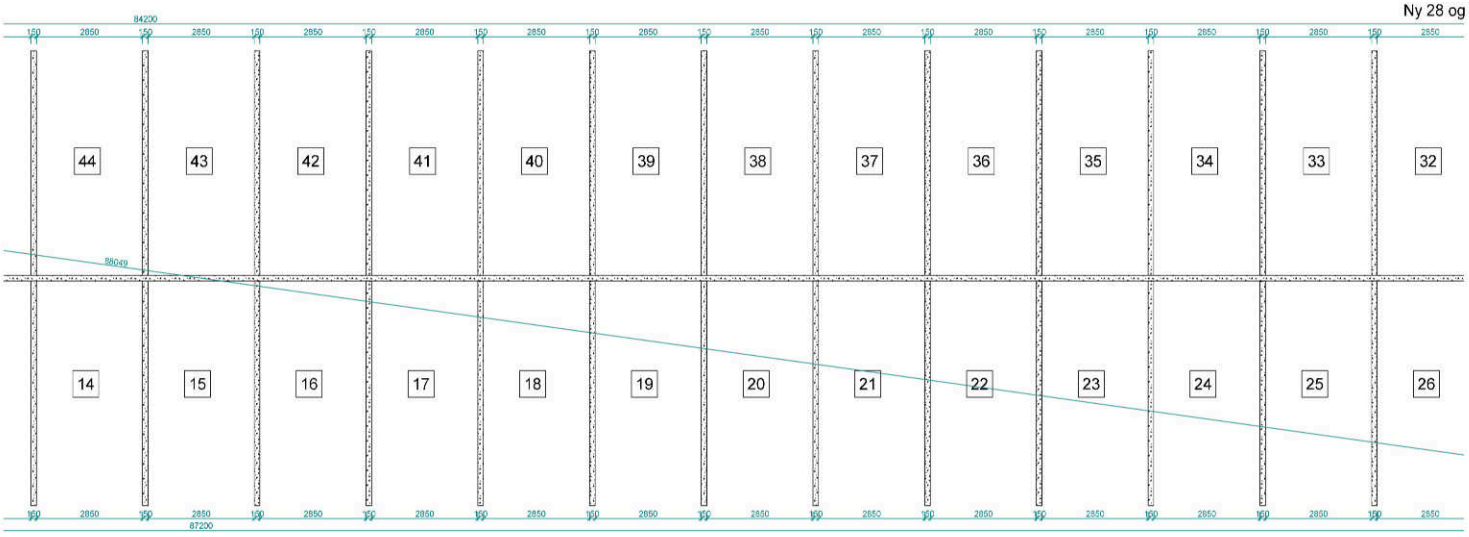


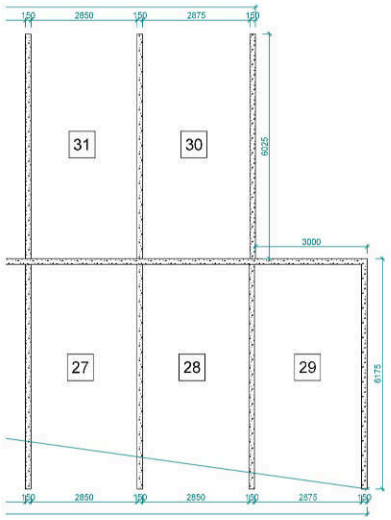


A3

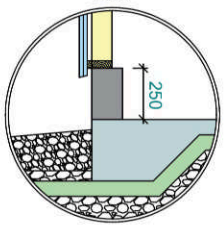
igland GARASJEN	Tiltakshaver: Nye garasjen		
	Kundenr: 0		Konstruktør: Paula
BYA= 1045,5	BRA= 1026,0	Ordrenr/tilbudsnr: 0	Takvinkel: 4°	Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål		Modell:		Tegningsnr: 17581528
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100		
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssaksmål kan alltid fremlegges.			Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no	

Ny 28 og 29roms





Snitt A



igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nye garasjen	
		Kundenr: 0	Konstruktør: Paula
BYA= 1045,5	BRA= 1026,0	Ordrenr/Modulnr: 0	Takvinkel: 4° / Dato: 30/01/2024
BYA er beregnet etter veiledning nr 1		Målestokk: 1:100	Modell: / Tegningsnr: 17581530
Gnr:	Bnr:		

Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 76 76
E-post: post@garasjer.no

Utskriftsdato: 19.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

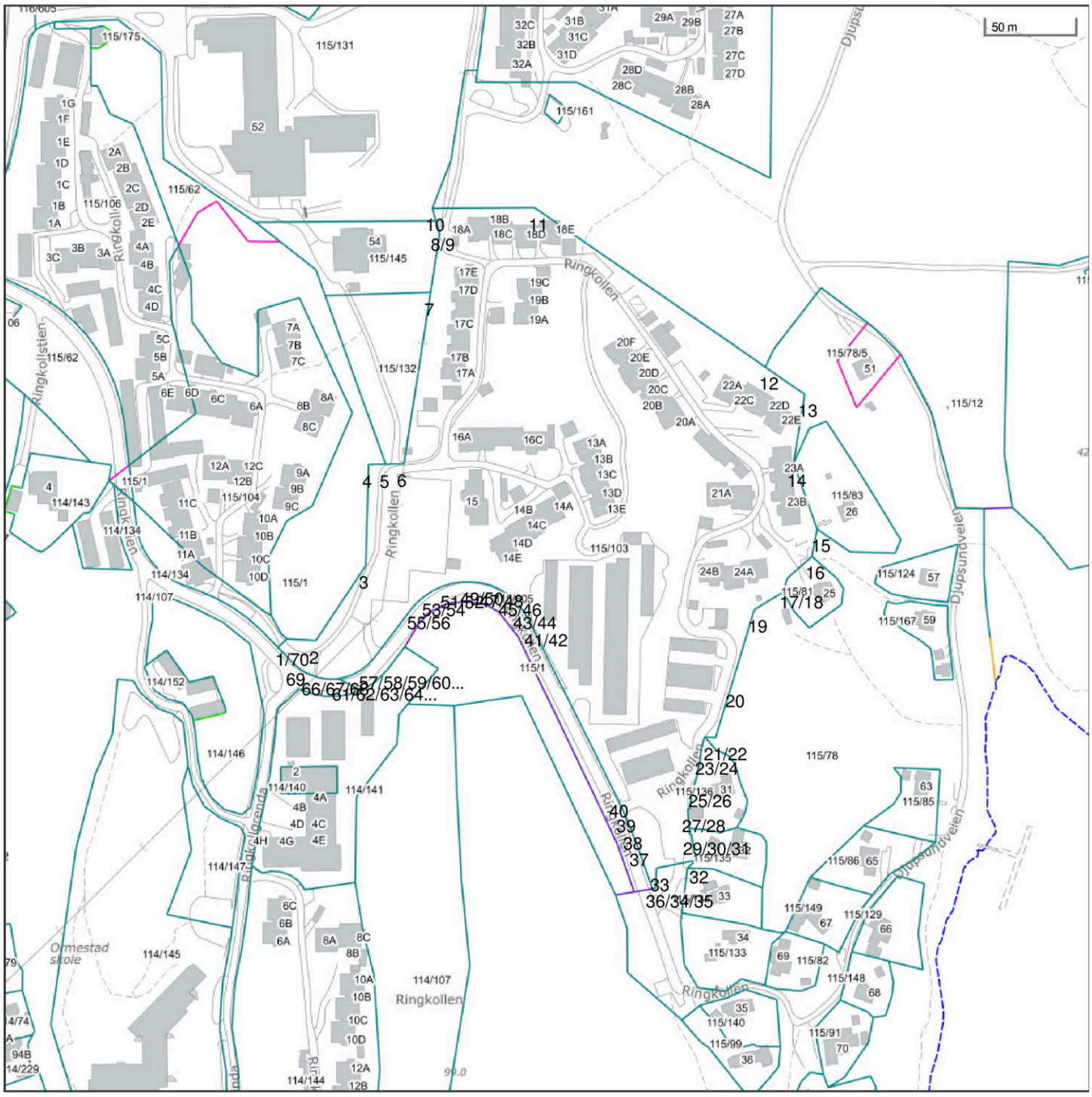
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3907 - 115/103//



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	54 796,80 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6553972,54	**Øst**	572111,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6553918,41	571941,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,09	
2	6553917,74	571957,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,34	
3	6553960,43	571985,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,73	
4	6554017,45	571985,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,02	
5	6554017,8	571995,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,66	
6	6554018,16	572005,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,34	
7	6554115,23	572018,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	97,96	
8	6554148,15	572023,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,22	
9	6554155,55	572021,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,73	
10	6554162,54	572019,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
11	6554164,03	572076,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,98	
12	6554076,7	572209,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	158,37	
13	6554061,82	572231,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,00	
14	6554022,7	572226,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,51	
15	6553985,86	572240,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,40	
16	6553970,39	572237,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,69	
17	6553957,91	572223,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,45	
18	6553950,07	572221,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,14	
19	6553939,71	572205,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,46	
20	6553897,37	572193,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,99	
21	6553867,09	572184,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,46	
22	6553867,47	572178,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
23	6553860,86	572176,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,85	
24	6553857,5	572176,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
25	6553844,98	572174,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,66	
26	6553836,8	572172,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
27	6553826,72	572171,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,14	
28	6553826,63	572169,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
29	6553815,75	572170,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,92	
30	6553812,68	572170,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	

31	6553812,83	572172,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,08	
32	6553797,83	572174,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,27	
33	6553793,05	572152,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,76	
34	6553781,63	572152,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,42	
35	6553781,32	572150,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
36	6553788,14	572148,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
37	6553806,88	572141,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,02	
38	6553815,94	572137,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	
39	6553825,48	572133,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
40	6553834,49	572128,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,08	
41	6553927,36	572080,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	104,72	
42	6553932,08	572077,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32	
43	6553936,78	572074,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
44	6553941,27	572071,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
45	6553945,18	572066,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
46	6553948,36	572061,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87	
47	6553950,71	572056,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
48	6553951,95	572050,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
49	6553952,43	572045,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,54	
50	6553952,28	572039,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
51	6553951,3	572033,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
52	6553949,55	572028,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
53	6553947	572023,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
54	6553943,85	572018,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
55	6553940,04	572014,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,78	
56	6553935,9	572011,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,33	
57	6553908,27	571990,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,29	
58	6553905,03	571987,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,40	
59	6553902,26	571984,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	
60	6553899,9	571980,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35	
61	6553898,09	571976,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
62	6553896,87	571972,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37	
63	6553896,54	571970,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
64	6553896,22	571968,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	
65	6553896,17	571964,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
66	6553896,75	571960,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32	

67	6553899,66	571952,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	
68	6553902,01	571948,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,33	
69	6553904,96	571944,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
70	6553913,52	571936,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,14	

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):	Vardan, del 2	Matr.nr.:	G.nr.: 115	B.nr.: 103	Parsell nr.:
Arbeidets art:	Nybygg - 191 blokkleiligheter	Byggesak nr.:	635/76		
Byggherre:	Sandefjord Boligbyggelag A/L	Adresse:	Storgt. 17, Sandefjord		
Anmelder:	Ark. Hammedal og Hundetuen	Adresse:	Håkon Vuntes gt. 1, Tønsberg		
Ansvarshavende:	Mortensen Helge Buer	Adresse:	3700 SKIEN		

I samsvar med bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord, den 04.01.80

bygningssjef

Åge Pettersen

Sendes:

- [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).

Sandefjord kommune

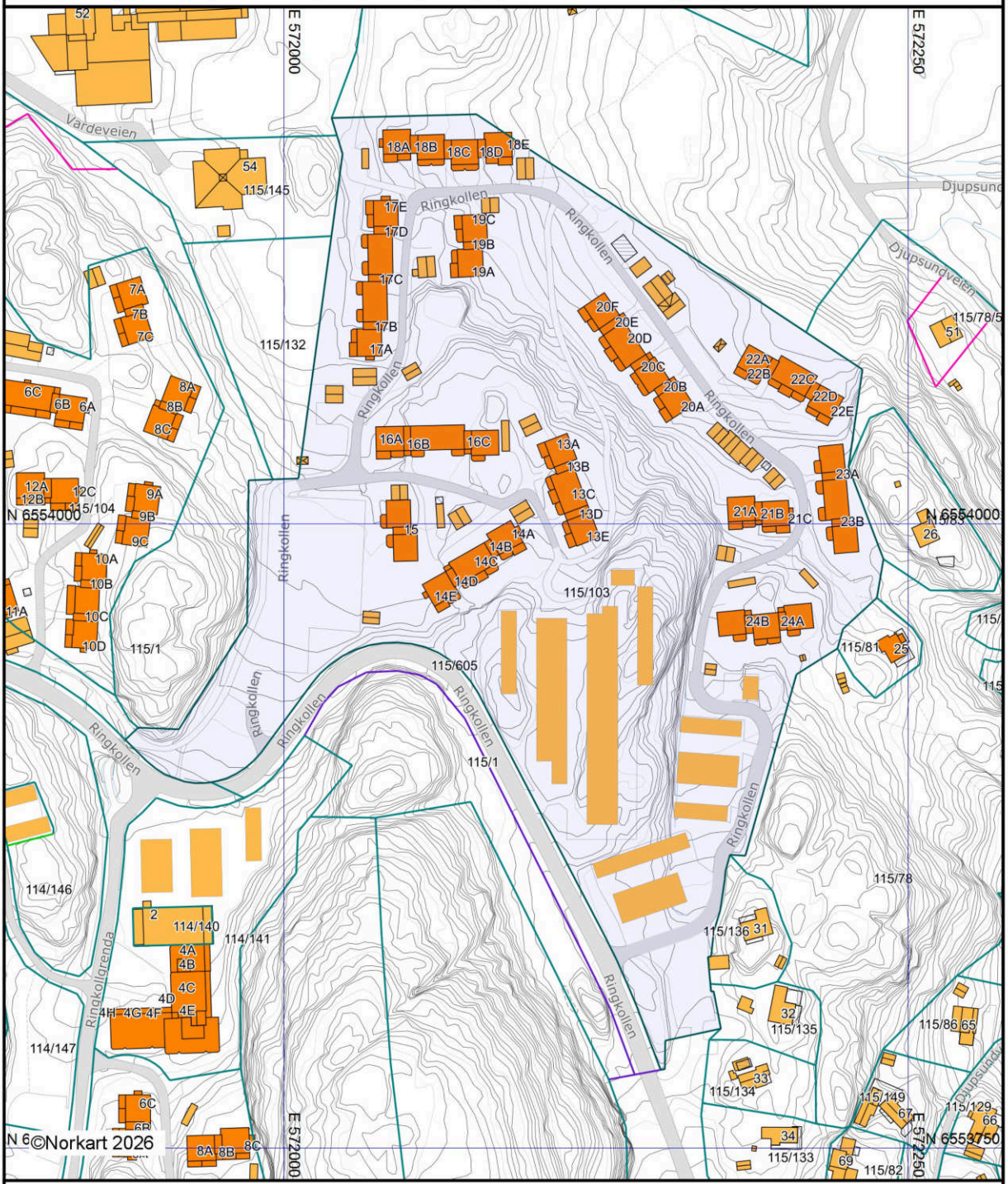
Grunnkart

Eiendom: 115/103
Adresse: Ringkollen 23B
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTKONTORET
3200 Sandefjord
Telefon 033 ø 65150

Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. 635/76

Eiendom: Varden del 2. Kollen Borettslag. Blokk 23.

Gårdsnr. 115 bruksnr. 103

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

1.6.78.

Gjenstående arbeide:

Sandefjord, den 26.1.78.

bygningssjef

Åge Pettersen

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringkollen 23B	H0202	115/103	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESSEN HENNING 260883*****	Eiendomsrett 1/1	Ringkollen 23B 3227	Bosatt

Vegadresse: Ringkollen 23 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10	162387979		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

10: Bygning 162387979: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Etasjer

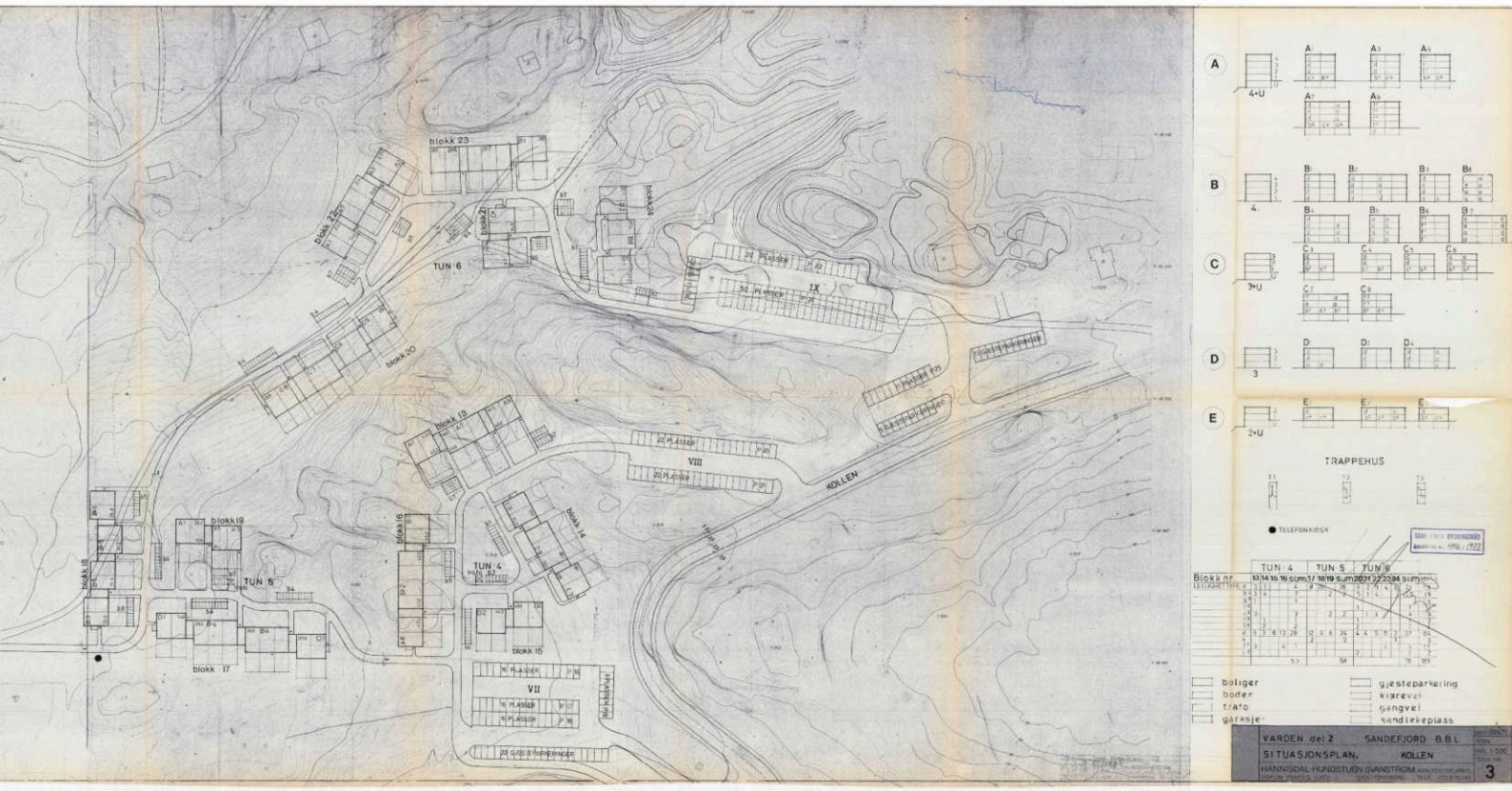
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	0	0	0	0	0	0
H03	4	0	0	0	0	0	0
H02	4	0	0	0	0	0	0
H01	4	0	0	0	0	0	0

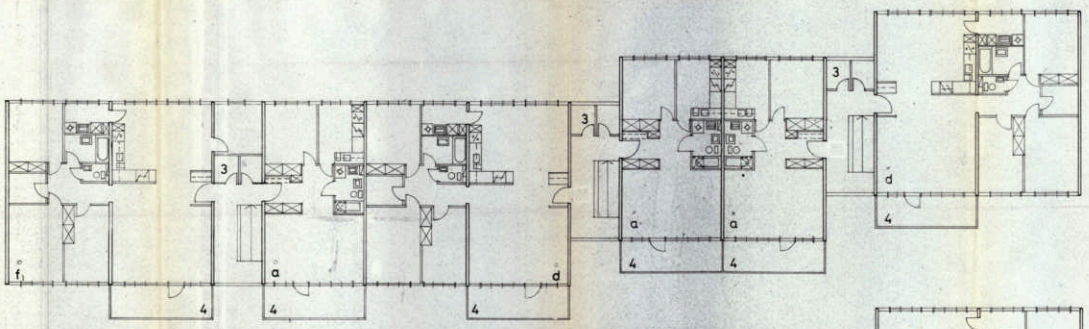
Borettslag

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

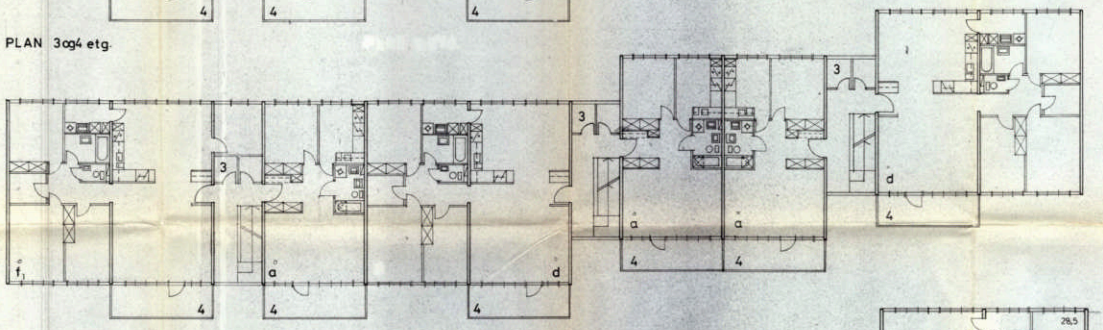
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	115/103	54796.8	

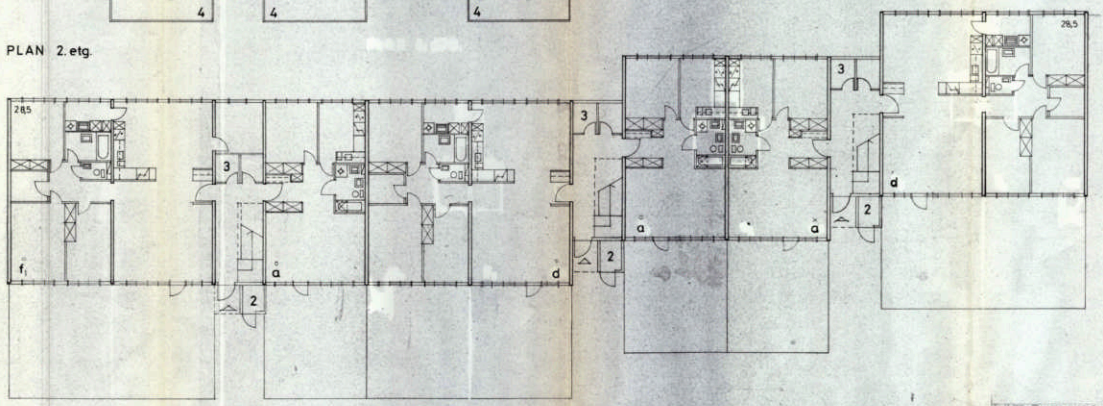

blokk 23
blokk 22
blokk 21
blokk 20
blokk 30
TUN 6
IX
VIII
VII
KOLLEN
blokk 19
blokk 18
blokk 16
blokk 14
blokk 15
blokk 17
TUN 5
TUN 4
4+U
4.
3+U
3
2+U
TRAPPEHUS
TELEFONKIOSK
TUN 4
TUN 5
TUN 6
boliger
boder
trafo
garasje
gjesteparkering
kjørevei
gangvei
sandlekeplass
VARDEN del 2 SANDEFJORD B.B.L.
SITUASJONSPLAN, KOLLEN
HANNISDAL-HUNDSTUEN-SVANSTRØM
3



PLAN 3og4 etg.



PLAN 2. etg.



PLAN 1. etg.

VARDEN del 2 SANDEFJORD B.B.L.

GRUNNRISS BLOKK 23

HANNISDAL-HUNDSTUEN-SVANSTRØM ARKITEKTER MNAL

29

Sandefjord kommune kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

E-post: Faktura@sandefjord.kommune.no

Utskriftsdato: 19.01.2026

Kommunale avgifter

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	103	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ringkollen 23B, 3227 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp**
Vann	
Avløp	
Slam	
Renovasjon	
Branntilsyn/Feiing	
Tomteleie/festeavgift	

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

Merknad
Avtnr. 52006506. Kommunale gebyrer for totalt 16 boenheter i Ringkollen 23 A-B er kr 228 108,21 i 2026. Felles faktura sendes til Kollen Borettslag. Ta kontakt med borettslaget angående denne leilighetens andel av kommunale gebyrer. Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Dato: 19.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**115**	Bnr:	**103**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ringkollen 23B, 3227 SANDEFJORD**						

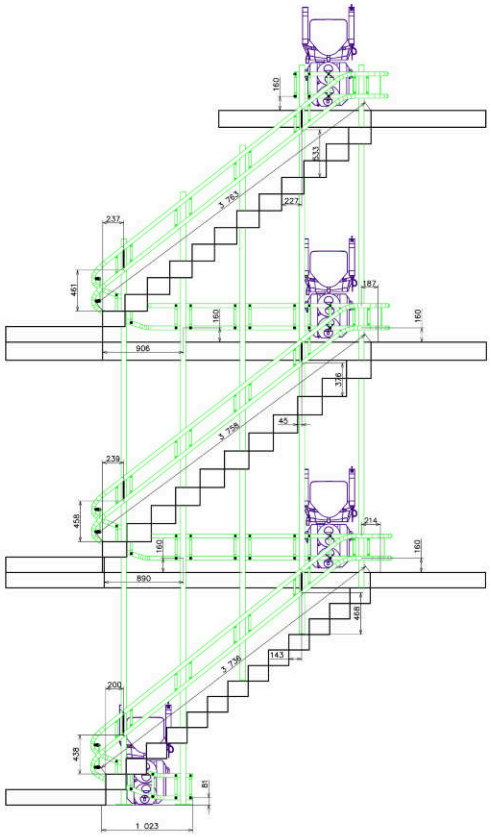
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

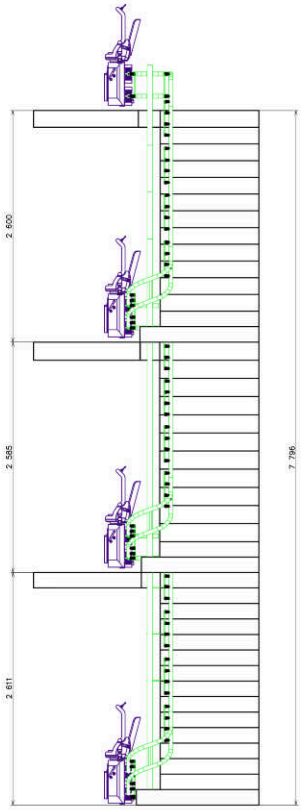
☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

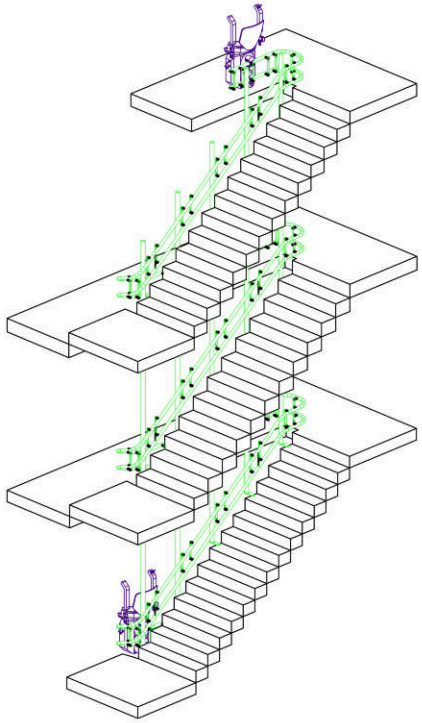
☐ **Restanser:**
Fellesfaktura til Kollen brl

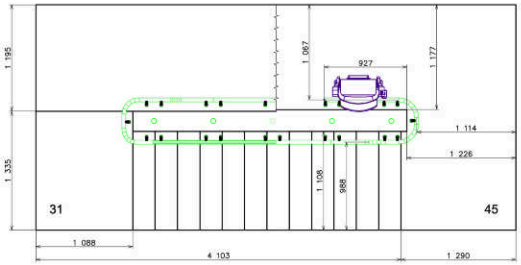
Restanse	
Alt ajour pr.	
Neste forfall	

Vi tar forbehold om eventuelle endringer/etterfaktureringer.
Faktura sendes i 12 terminer.





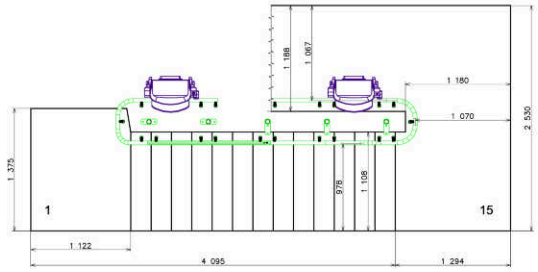


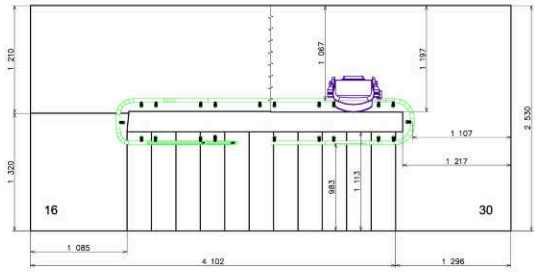


Anleggssted : Michal Hoffmann, Ringkollen 22 B, N - 3227 Sandefjord
Info : Access Vital A/S, S31581

! NB !
- STRØMTILKOBLING ER EKSKLUSIVE HEISLEVERANSEN (SIKRING : 10 A).
- BYGGHERRE MÅ SØRGE FOR 1 STIKKONTAKT FOR LADESTASJONEN.
- STRØMTILFORSEL VED BATTERI.

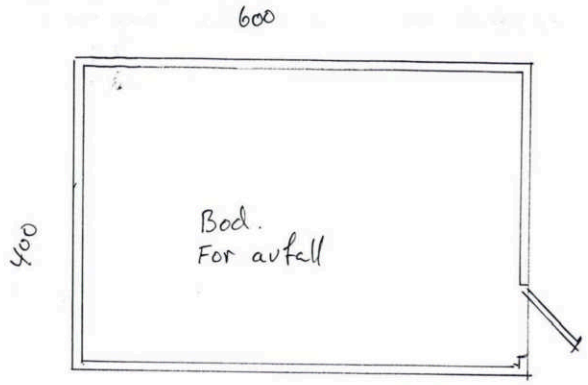
- PRODUKSJON BLIR IKKE SATT I GANG FØR GODKJENNING ER MOTTAT.





STANNAH AS Stålfjæra 26 N-0976 OSLO tlf 0047 957 61000				Stannah A/S S35112		Målestokk: 1 : 30
Nr.	Endring	Dato	Navn	Seteheis HIRO 160 – venstre		Vekt:
					Dato	Navn
				Konstr.	28.08.2020	Svendsen
				Godkjent		
				Tegning Nr.: 35112/G1	Type: INNVENDIG ANLEGG	Side 1
				Komm.-Nr.: 35112	Spesifikasjon:	av 1

Sandefjord kommune
Teknisk etat
12 NOV. 1997
Bygn. & arealplansek.

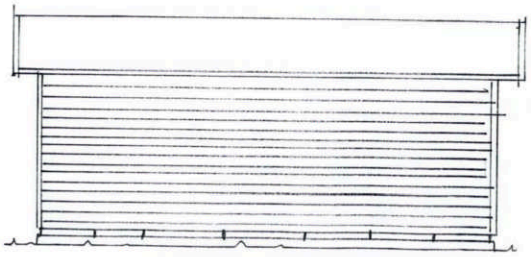


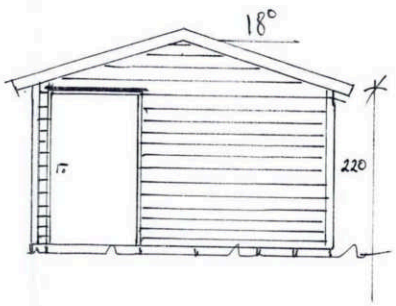
- Boder for Kollen Borettslag.
- Oppbevaring av søppel kasser.

- Dobbelfals kledning
- Shingel på tak

- Lages lik eksisterende boder

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





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

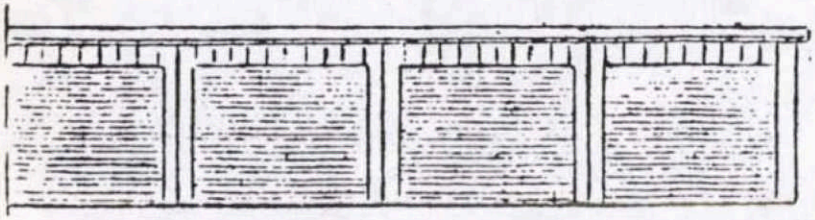
A.S Terrkopi. A 3

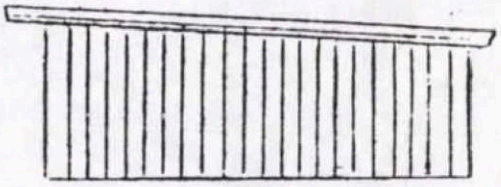
REKKEGARASJER i GALVANISERTE PANELPLATER og TØMMERMANNSKLEDNING.

Utført i solid trekonstruksjon. Dobbelte vindski i tre. Trykkimpregnerte bunnsviller. Forskriftsmessig ventilasjon.

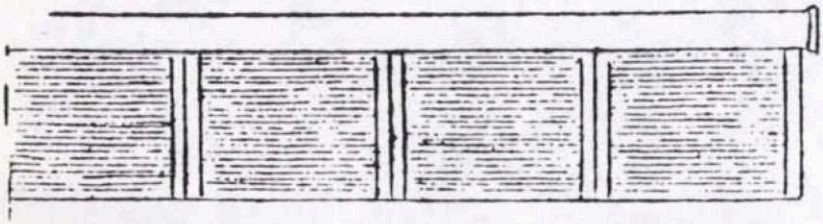
GARASJE i GALVANISERTE PANELPLATER: Veggkledning og port i galvaniserte panelplater. Tak tekket med galvaniserte panelplater.(Discus).

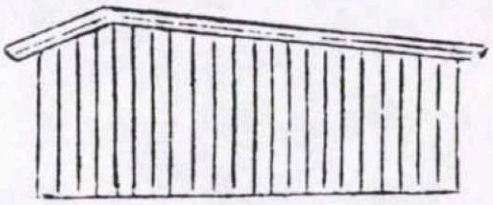
GARASJE i TØMMERMANNSKLEDNING: Veggkledning i stående tømmermannskledni- Tak, rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er lagt i varm asfalt. Port i rund rustikpanel.



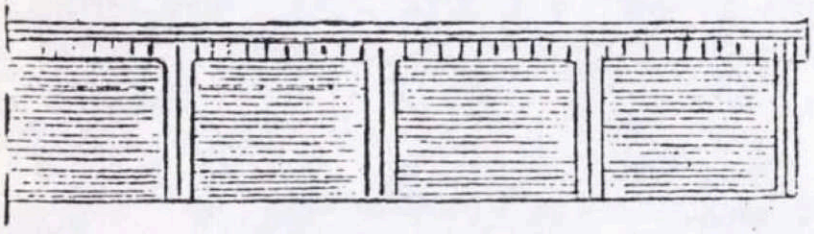


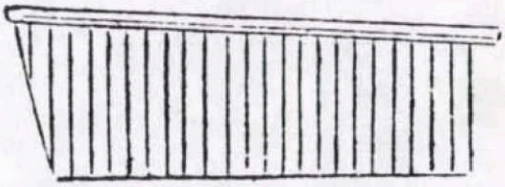
BUNGALOWSTIL





MØNESTIL





BUNGALOW SPESIAL

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

PRISER:

Type BUNGALOW: Pr. garasjeplass kr.

Type MØNE SPESIAL: " " kr.

Type BUNGALOW m/skjermet front " kr.

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 67/82

Prisene innbefatter montering på Deres tomt.
Avbetaling om ønskes. Ekstra utførelse: Flettverk i skillevegger kr. -pr

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

Selvfølgelig er det GARASJE

RINGKOLLEN 2/2-82

bilen skal ha





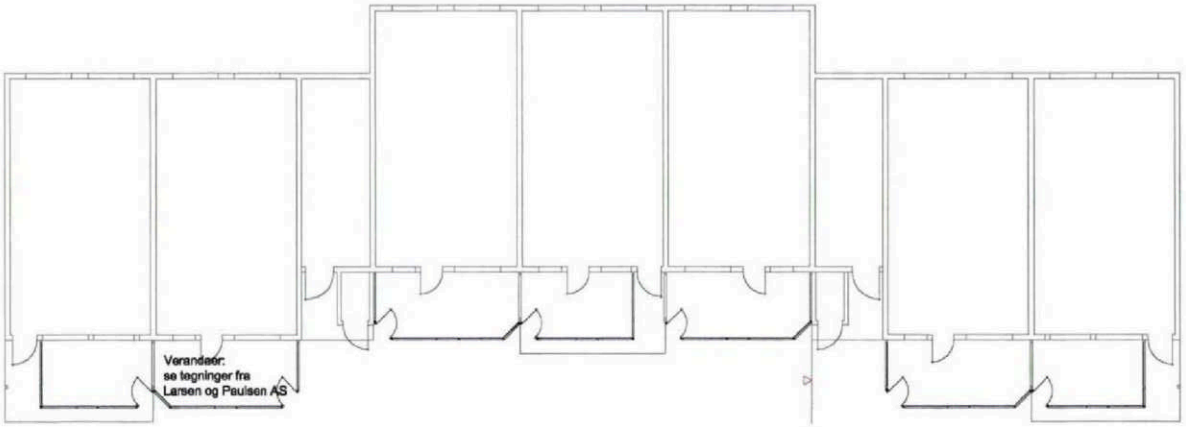
Tilbud på vippeporter og fletverk delevegger av car-porter
Etter oppdrag fra Ringkollen Boligbyggelag om å montere vippeporter og flettverk delevegger i 8 av car-portene har vi fott flere henvenelser.Vi vil derfor komme med et tilbud Tilbude gjelder vippeporter og flettverk delevegger ferdig montert til fast pris a kr.2.450,-
Er car-portrekken over 200.m2 kommer brannvegg i tilegg i prisen som fordles på car-portrekken kontakt oss og di vil få prisoverslag.Avbetaling for di som önsker det halvparten kontant og resten på 12 månter + bankens renter og omkostninger

VI ORDNER GJERNE MED
BYGGEMELDING TIL BYGNINGS-
MYNDIGHETENE FOR DEM .

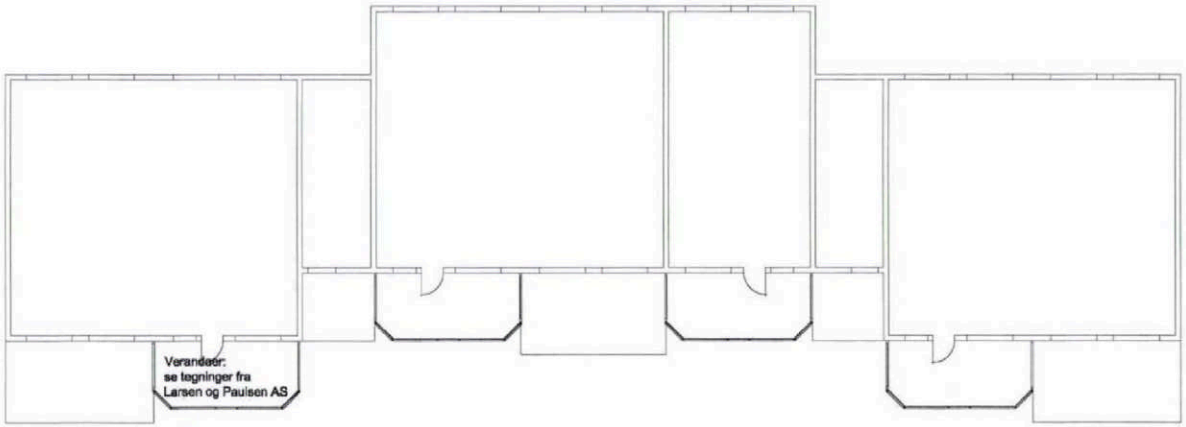
DE LØSER DERES
GARASJEPROBLEM
BEST og BILLIGST fra

Vestfold Garasje

BRØDR. JOHANNESSEN
BEKKEVEIEN 3 KASTET
3200 SANDEFJORD
Telefoner:
Kontoret 63 360
Kjell Johannessen, priv. 68 435
Ragnar Johannessen, priv. .. 66 947
Bankgiro 6272.05.02912



1. ETASJE



2. ETASJE og over

NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

Index	Dato:	Endringsforhold	Endret: Godkjent:

Prosjekt:

RINGKOLLEN 13 - 24

UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:

KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Gnr.: - Bnr.:	Tegnet: BB
1:200	2002.10.28	114 - 133	Godkjent og dato: EE

Sandefjord kommune
Teknisk etat
04 FEB. 2003

Tegning nr.: **192.01**

Tegningstittel:

BLOKK 22
PLAN

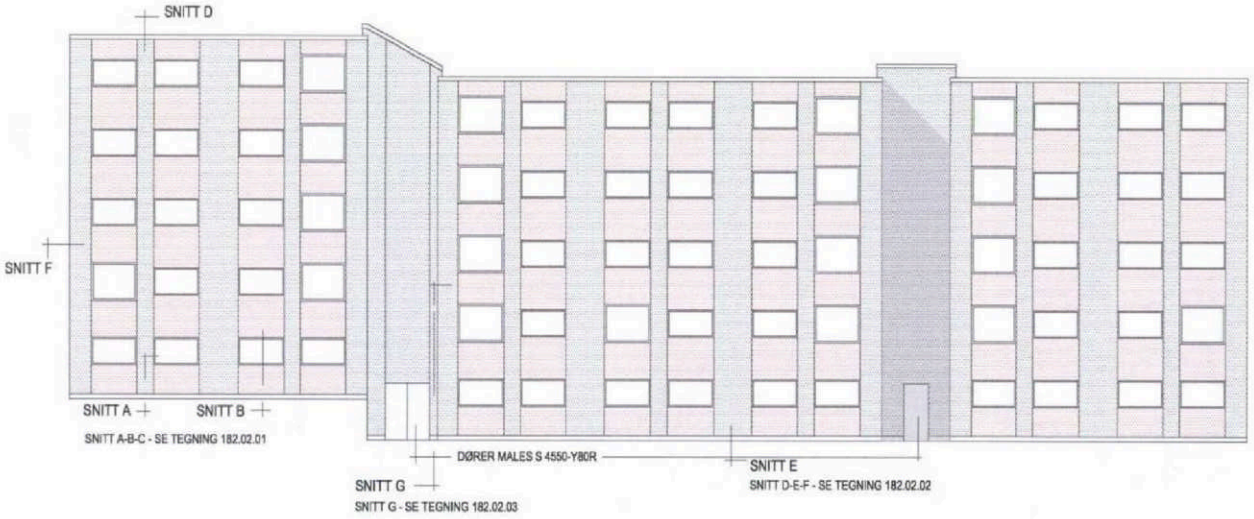
Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjom@frisurf.no

BLOKK 22 - Nye fasader

Verandaside - skjematisk oppriss



Bakside - skjematisk oppriss



NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

FARGER OG MATERIALER:	
STENI NATURE SN 150 ROSSO VERONA M OVER/UNDER VINDUER	
STENI NATUR SN 170 CANTERBERY M MELLOM VINDUER	
STENI COLOUR SN 2008 S 4550-Y80R PÅ VERANDAER	
VINDUER I FARGE RAL 1015 MØRK ELFENBEN	
YTTERDØRER I FARGE NATURELOKSERT ALU	
GESIMS/SÅLBENK CORUS 04C39 RØDBRUN MOT STENI SN 106/140	
RAMMEVERK-TAKFRONT VERANDA RAL 3005 VINRØD	
VERANDA-SIDEVEGGER LAKKERES S 4550-Y80R RØD (SOM STENI SN 2008)	
VINDUS-/HJØRNEBESLAG CORUS 10C31 ELFENBEN	
DOBB.FALS TAKTEKKING 1. ETG. CORUS 04C39 RØDBRUN	
TAKTEKKING VERANDATOPP PROTAN SE 1.6, MØRK GRÅ	
HIMLING BALDAKINER OG VERANDAER RAL 9001 KREMHVIT	

Index	Dato:	Endringstekst	Endret: Godkjent:

Prosjekt:

RINGKOLLEN 13 - 24

UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:

KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Gnr.: - Bnr.:	Tegnet:
1:200	2002.10.28	114 - 133	BB EE

Tegning nr.: **192.02**

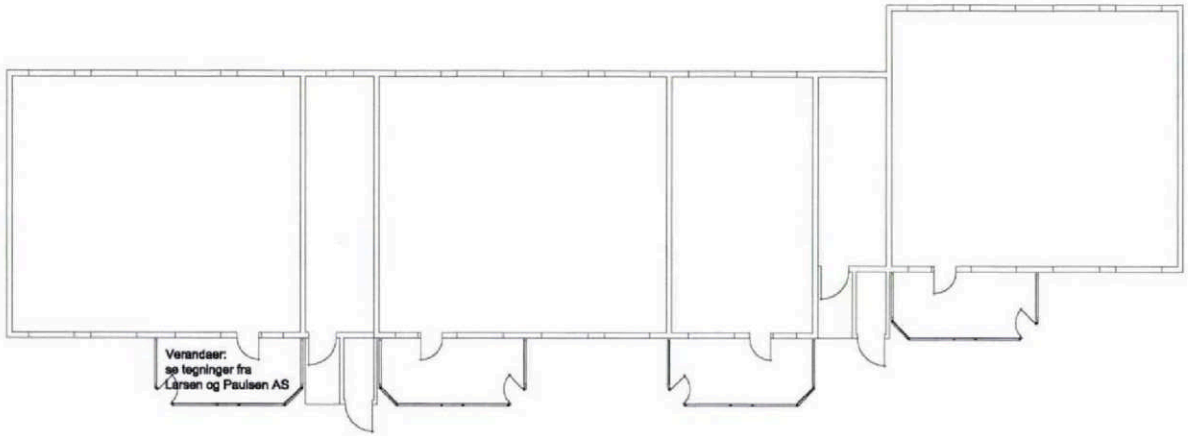
Tegningstittel:

BLOKK 22
NYE FASADER

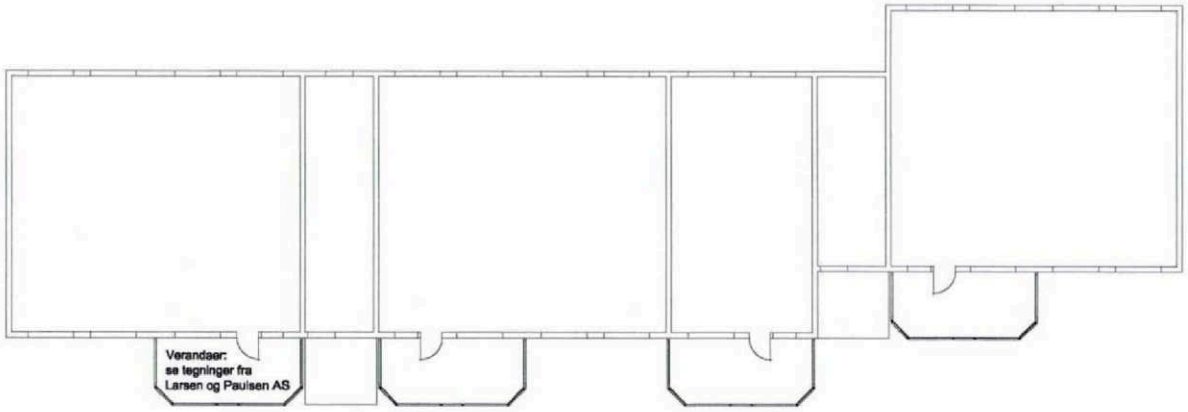
Sandefjord kommune
Teknisk etat
04 FEB. 2003

Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjorn@frisurf.no

PLAN BLOKK 23
Nye innglassede verandaer



1. ETASJE



2. ETASJE

NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

Indeks	Dato:	Endringsfelt	Endret: / Godkjent:

Prosjekt:
RINGKOLLEN 13 - 24
UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:
KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Gnr.: - Bnr.:	Tegnet: BB
1:200	2002.12.27	114 - 133	Godkjent og dato: EE 04/02

Tegning nr.: **193.01**

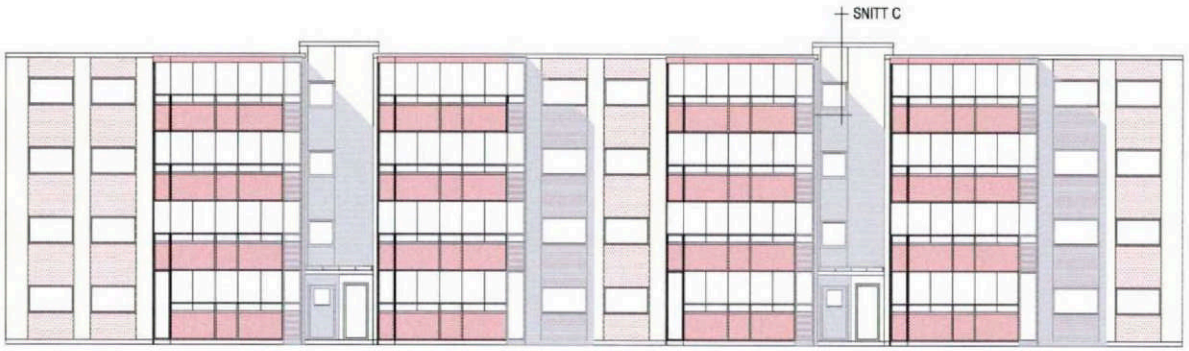
Tegningstittel: **BLOKK 23 PLAN**

Sandefjord kommune
Teknisk etat
0 4 FEB. 2003

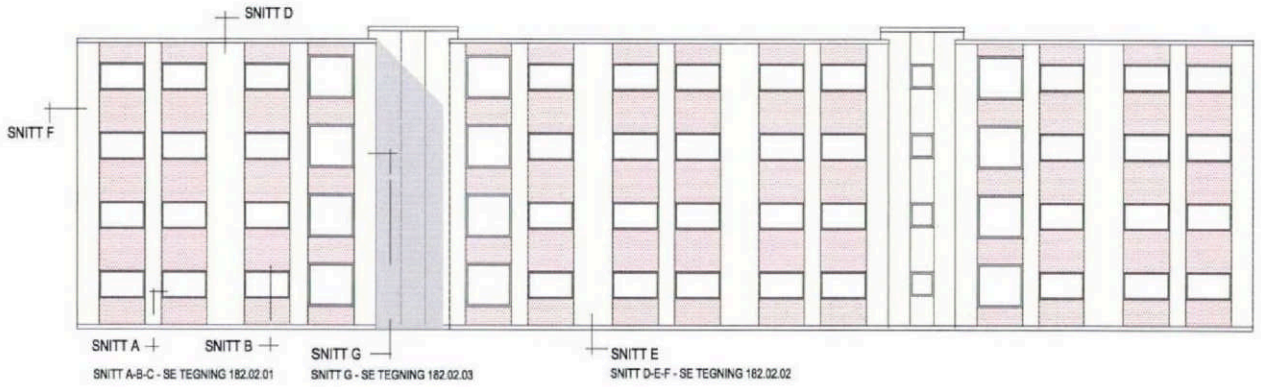
Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjorn@frisurf.no

BLOKK 23 - Nye fasader

Verandaside - skjematisk oppriss



Bakside - skjematisk oppriss



NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

FARGER OG MATERIALER:	
STENI NATURE SN 150 ROSSO VERONA M OVER/UNDER VINDUER	
STENI NATUR SN 106 BOTTICINO M MELLOM VINDUER	
STENI COLOUR SN 2008 S 4550-Y80R PÅ VERANDAER	
VINDUER I FARGE RAL 1015 MØRK ELFENBEN	
YTTERDØRER I FARGE NATURELOKSERT ALU	
GESIMS/SÅLBENK CORUS 04C39 RØDBRUN MOT STENI SN 106/150	
RAMMEVERK-TAKFRONT VERANDA RAL 3005 VINRØD	
VERANDA-SIDEVEGGER LAKKERES S 4550-Y80R RØD (SOM STENI SN 2008)	
VINDUS-/HJØRNEBESLAG CORUS 10C31 ELFENBEN	
DOBB.FALS TAKTEKKING 1. ETG. CORUS 04C39 RØDBRUN	
TAKTEKKING VERANDATOPP PROTAN SE 1.5, MØRK GRÅ	
HIMLING BALDAKINER OG VERANDAER RAL 9001 KREMHVIT	

Index	Dato:	Endringstekst	Endret: / Godkjent:

Prosjekt:

RINGKOLLEN 13 - 24

UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:

KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Gnr.: - Bnr.:	Tegnet: BB
1:200	2002.12.27	114 - 133	Godkjent og dato:

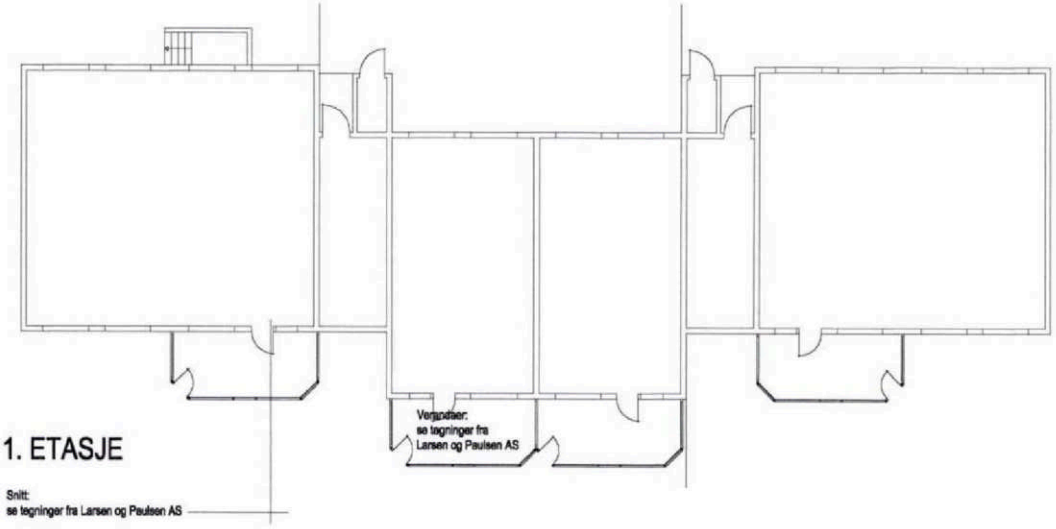
Sandefjord kommune
Teknisk etat
04 FEB. 2003

Tegning nr.: **193.02**

Tegningstittel: **BLOKK 23 FASADER**

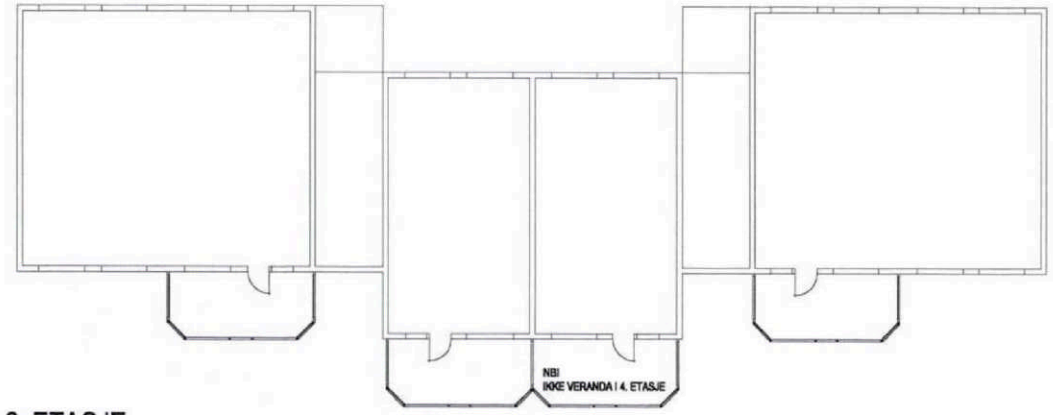
Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjorn@frisurf.no

PLAN BLOKK 24
Nye innglassede verandaer



1. ETASJE

Snitt:
se tegninger fra Larsen og Paulsen AS



2. ETASJE og over

4. ETASJE: IKKE VERANDA I HHT ANMERKNING
OG FASADETEGNING NR. 194.02

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Indeks	Dato:	Endringsårsak:	Endret: / Godkjent:

Prosjekt:
RINGKOLLEN 13 - 24
UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:
KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Gnr.: - Bnr.:	Tegnet: BB
1:200	2002.12.30	114 - 133	Godkjent og dato: EE 07/03

Tegning nr.: **194.01**

Tegningstittel:
BLOKK 24
PLAN

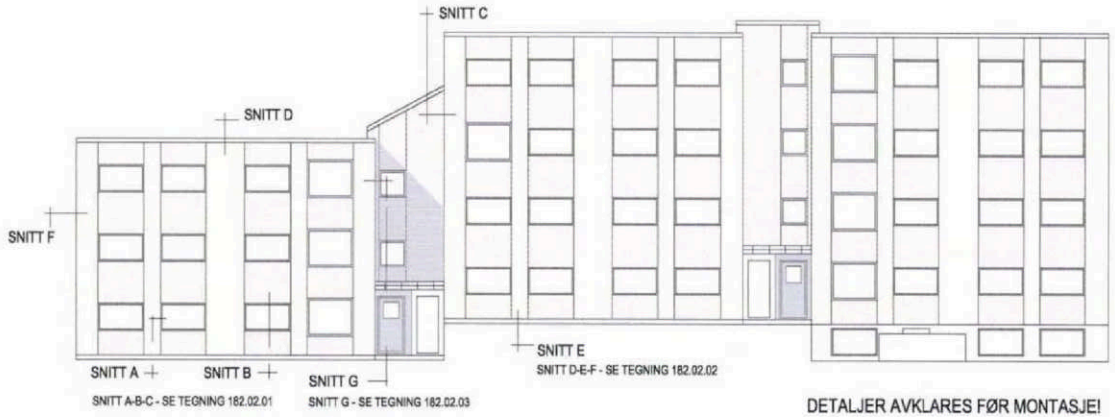
Sandefjord kommune
Teknisk etat
04 FEB. 2003

Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjorn@frisurf.no

BLOKK 24 - Nye fasader
Verandaside - skjematisk oppriss



Inngangsside - skjematisk oppriss



NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

FARGER OG MATERIALER:	
STENI NATURE SN 170 CANTERBURY M OVER/UNDER VINDUER	
STENI NATUR SN 106 BOTTICINO M MELLOM VINDUER	
STENI COLOUR SN 2008 S 4550-Y80R PÅ VERANDAER	
VINDUER I FARGE RAL 1015 MØRK ELFENBEN	
YTTERDØRER I FARGE NATURELOKSERT ALU	
GESIMS/SÅLBENK CORUS 04C39 RØDBRUN MOT STENI SN 106/170	
RAMMEVERK-TAKFRONT VERANDA RAL 3005 VINRØD	
VERANDA-SIDEVEGGER LAKKERES S 4550-Y80R RØD (SOM STENI SN 2008)	
VINDUS-/HJØRNEBESLAG CORUS 10C31 ELFENBEN	
DOBB.FALS TAKTEKKING 1. ETG. CORUS 04C39 RØDBRUN	
TAKTEKKING VERANDATOPP PROTAN SE 1.6, MØRK GRÅ	
HIMLING BALDAKINER OG VERANDAER RAL 9001 KREMHVIT	

Index	Dato:	Endringstekst	Endret: / Godkjent:

Prosjekt:

RINGKOLLEN 13 - 24

UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:

KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Gnr.: - Bnr.:	Tegnet:
1:200	2002.12.30	114 - 133	BB

Godkjent og dato: EE 270103

Tegning nr.: **194.02**

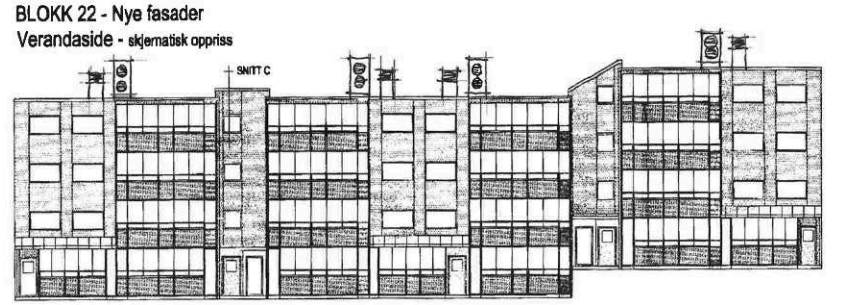
Tegningstittel: **BLOKK 24 FASADER**

Sandefjord kommune
Teknisk etat
04 FEB. 2003

Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjorn@frisurf.no

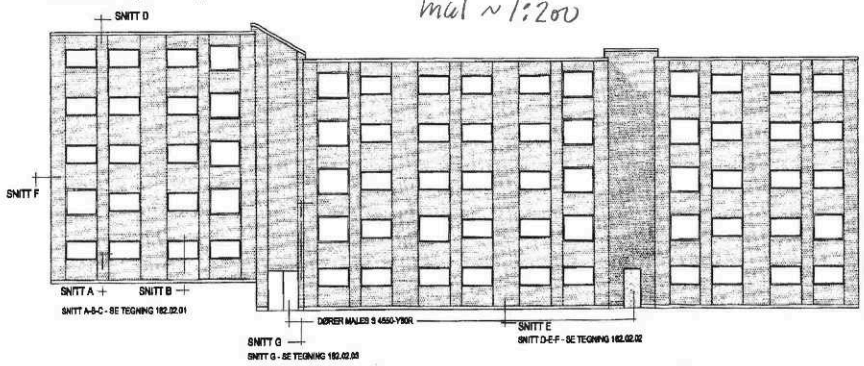
BLOKK 22 - Nye fasader

Verandaside - skjematisk oppriss



~43m
mål ~1:200

Bakside - skjematisk oppriss



NB.: ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

DETALJER AVKLARES FØR MONTASJE!

PRODUSENTENS MONTASJEANVISNING SKAL FØLGES FOR:
STENI NATURE OG COLOUR
INNGLASSINGER TYPE PINGVIN
TEGNINGER FRA LARSEN OG PAULSEN AS FOR VERANDAER OG BALDAKINER

FARGER OG MATERIALER:	
STENI NATURE SN 150 ROSSO VERONA M OVERLIMMER VINDUER	
STENI NATUR SN 170 CANTERBERY M MELLOM VINDUER	
STENI COLOUR SN 3008 S 4550-Y90R PÅ VERANDAER	
VINDUER I FARGE RAL 1015 MØRK ELFENBEN	
YTTERDØRER I FARGE NATURELOKSERT ALU	
GERMARSÅLBENK CORUS 04C39 RØDBRUN MOT STENI SN 150/140	
RAMMEVERK-TAKFRONT VERANDA RAL 3009 VINRØD	
VERANDA-SIDEVEGGER LAKKERES S 4550-Y90R RØD (SOM STENI SN 3008)	
VINDUS-HJØRNESTILAG CORUS 10C31 ELFENBEN	
DOBBELFALS TAKTEKKING 1. ETG. CORUS 04C39 RØDBRUN	
TAKTEKKING VERANDATOPP PROTAN SE 1.8, MØRK GRÅ	
HIMLING BALDAKINER OG VERANDAER RAL 9001 KREMHVIT	

Index	Date	Endringsinfo	Godkjent

Prosjekt:
RINGKOLLEN 13 - 24
UTVENDIG OPPGRADERING AV 12 BLOKKER

Tiltakshaver:
KOLLEN BORETTSLAG
Ringkollen 19B - 3227 Sandefjord

Målestokk:	Dato:	Sign. - Rev.	Tegnet:
1:200	2002.10.28	111 - 133	BB

Tegning nr.: 192.02

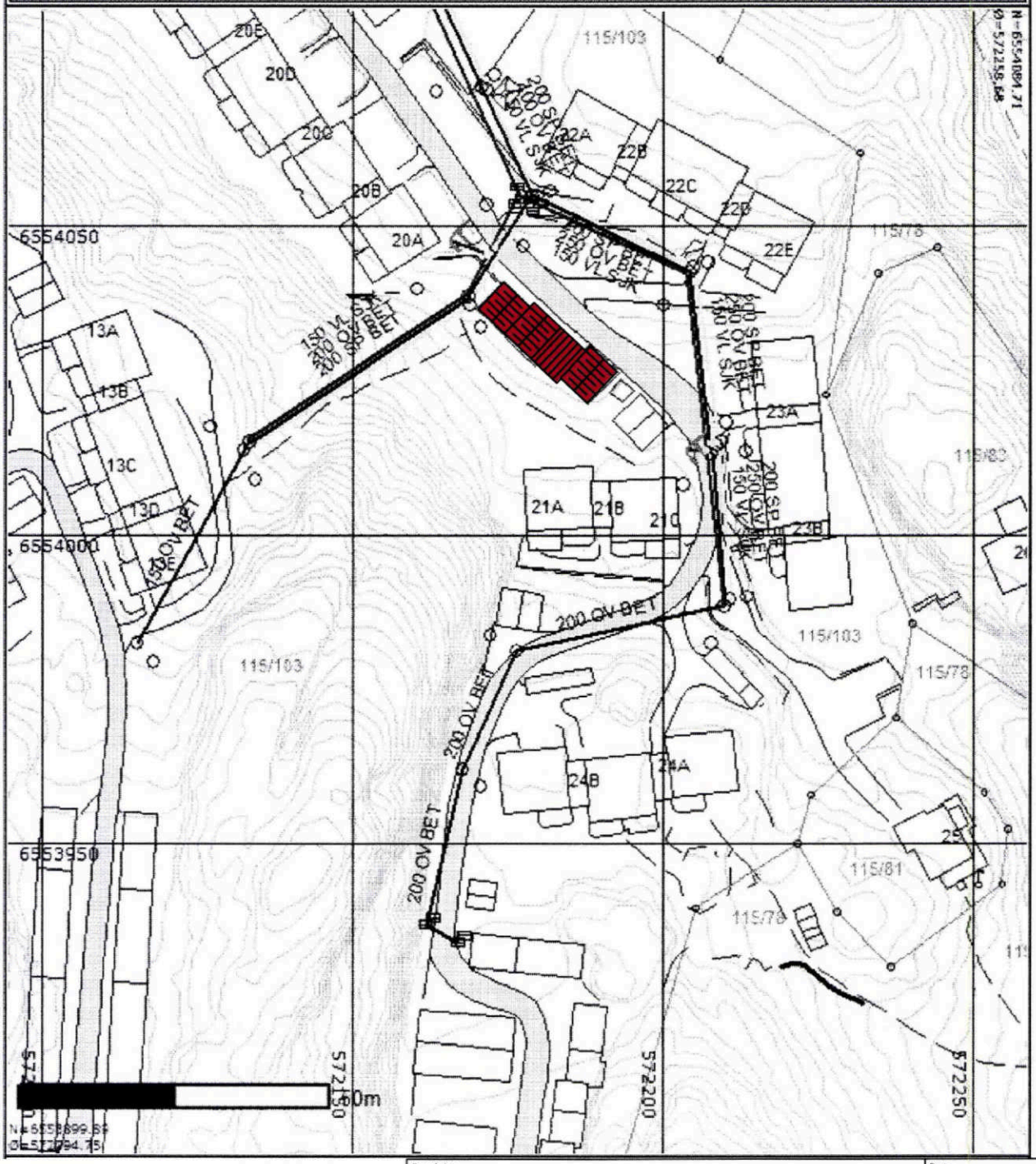
Tegningsinnhold: **BLOKK 22 NYE FASADER**

Teknisk godkjent 04 FEB. 2003

Birger Bjørnstad arkitektfirma
Brentås v 38 - 3229 Sandefjord
telefon 33 46 93 12 - 450 27 054 - fax 33 46 35 68
e-post: b.bjorn@frisurf.no

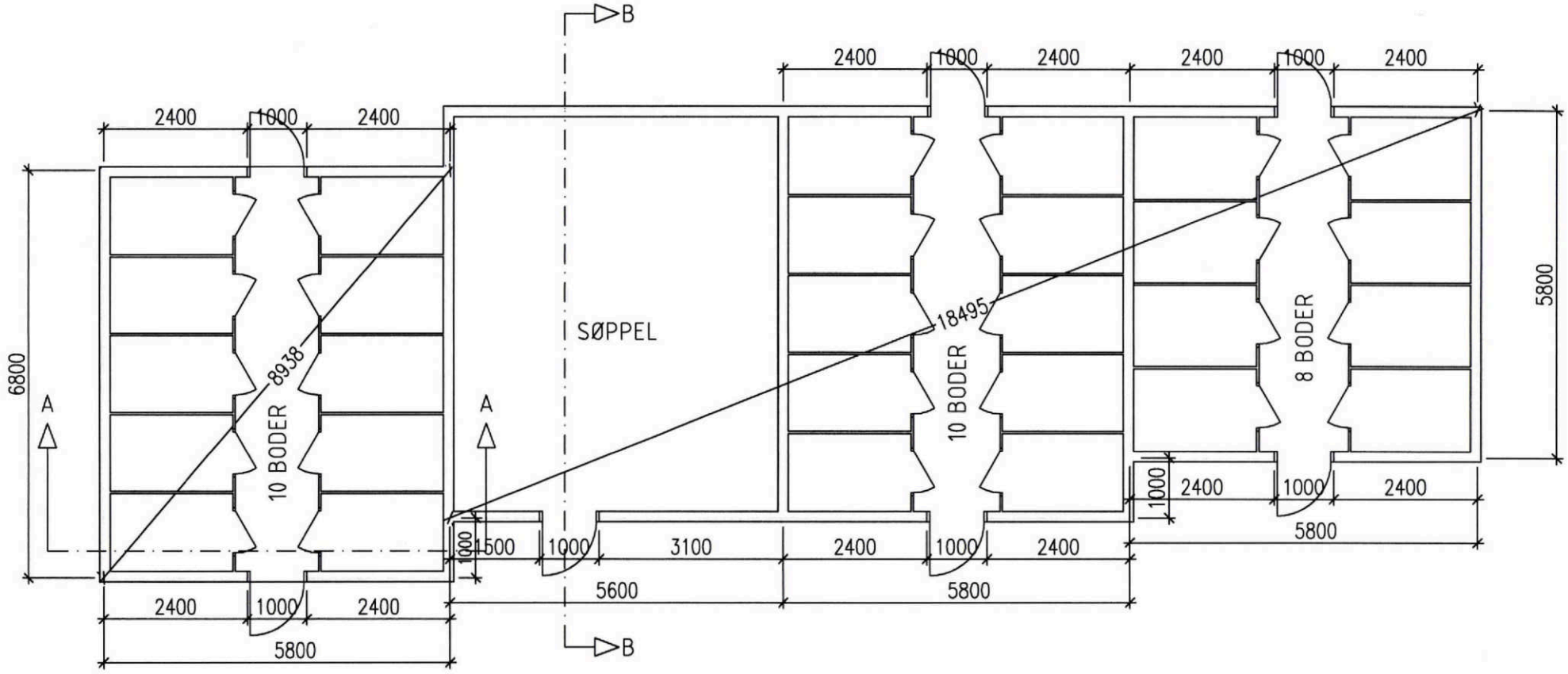
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Ringkollen 13A, 3227 SANDEFJORD, med flere			
Hj.haver/Fester:				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 29/9-2014 Sign:			Målestokk 1:1000

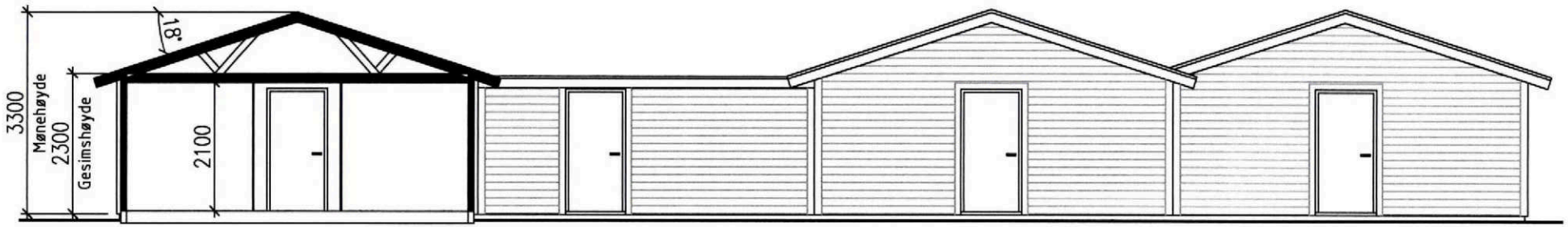


Prosjekt: Kollen BRL Boder og søppelbod		Dato: 29.09.2014 Sist rev. —
Tittel: Situasjonskart		Målestokk: 1:1000
DAK SERVICE TEGNING AV BYGG OG AREALPLANER		Tegningsnummer: D1

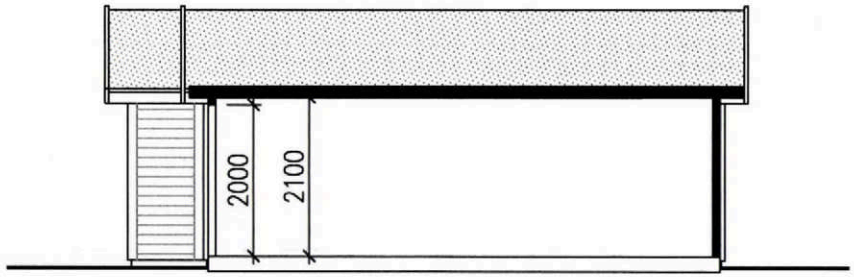
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



Prosjekt Kollen BRL Boder og søppelbod	Dato 29.09.2014 Sist rev. –
Tittel Plan	Målestokk 1:100
DAK SERVICE TEGNING AV BYGG OG AREALPLANER Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com	Tegningsnummer E1



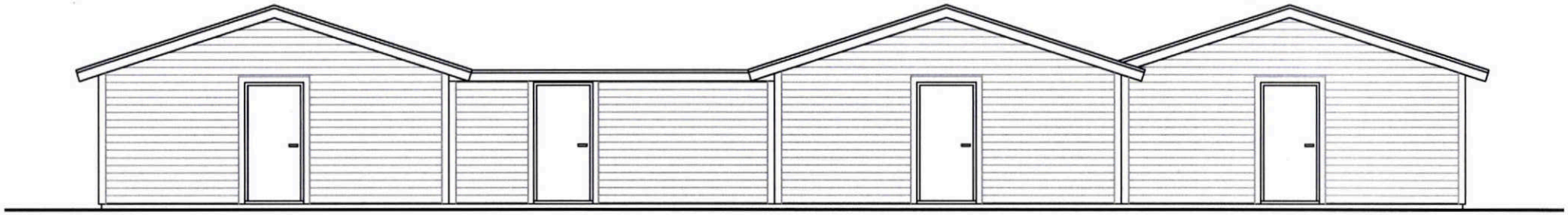
Snitt A-A



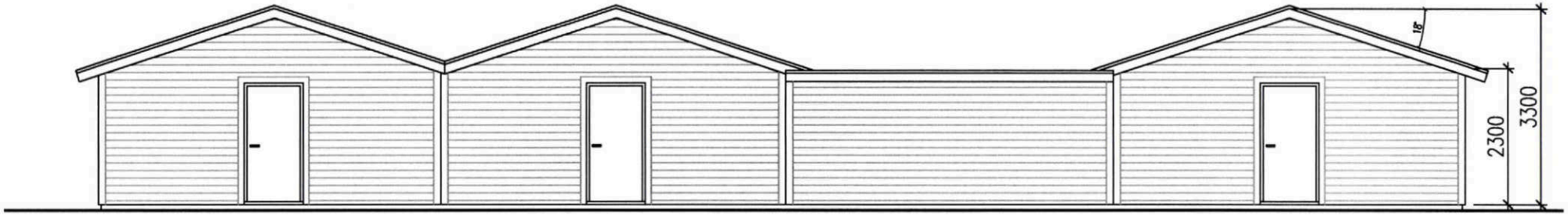
SNITT B-B

Prosjekt Kollen BRL Boder og søppelbod	Dato 29.09.2014 Sist rev. –
Tittel Snitt A-A og B-B	Målestokk 1:100
DAK SERVICE TEGNING AV BYGG OG AREALPLANER	Tegningsnummer E2

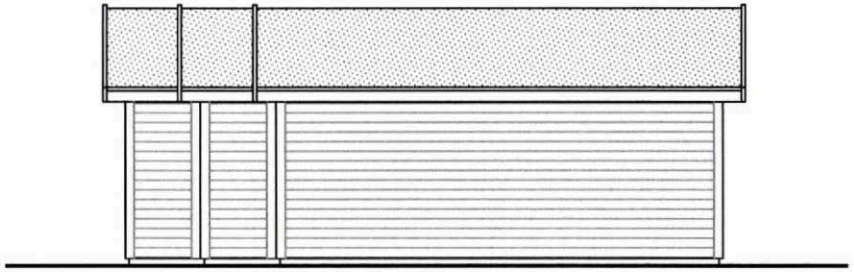
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



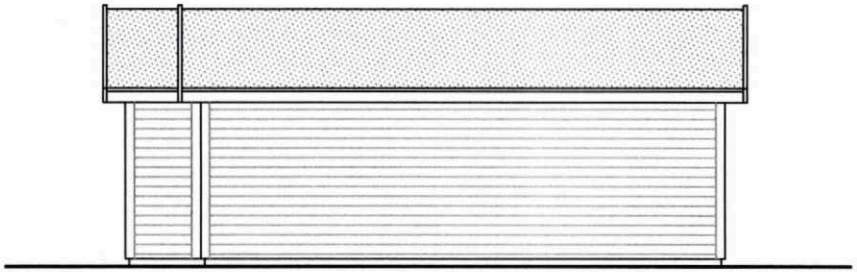
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SYDØST

Prosjekt Kollen BRL Boder og søppelbod	Dato 29.09.2014 Sist rev. –
Tittel Fasader	Målestokk 1:100
DAK SERVICE TEGNING AV BYGG OG AREALPLANER Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com	Tegningsnummer E3

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:
Ringkollen 23B, 3227 Sandefjord
Gnr. 115, Bnr. 103, andelsnr. 171 i KOLLEN BORETTSLAG, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
52260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@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.
