PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

RØYSELØKKA 13 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Røyseløkka 13 D, 3218 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 48, bnr. 449, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 **Rapportdato:** 24.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1628 **Referansenummer:** YJ3756

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

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje med utvendig adkomst fra terreng, bygget er oppført i 1989.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør allikevel påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten v armes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er oppgitt av tidligere salgsoppgave at badet er renovert på midten av 2000 tallet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill i dusjnisje hull tatt på kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Varmepumpe luft til luft, montert på kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

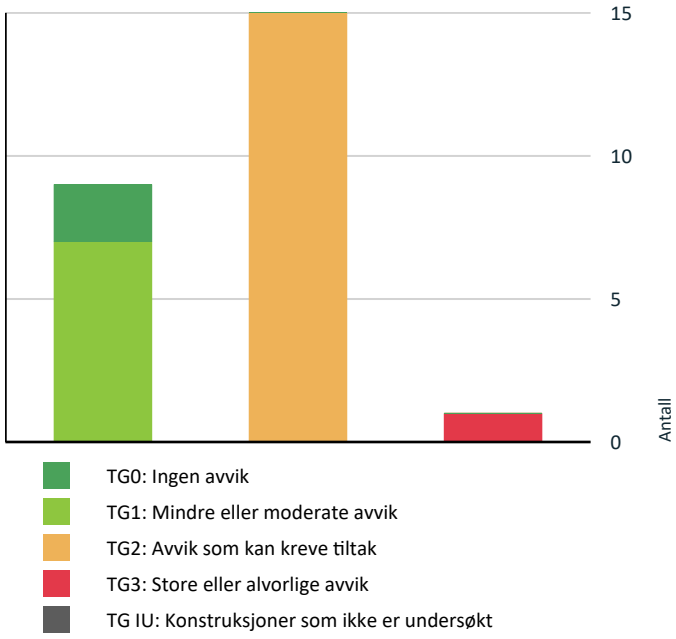
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

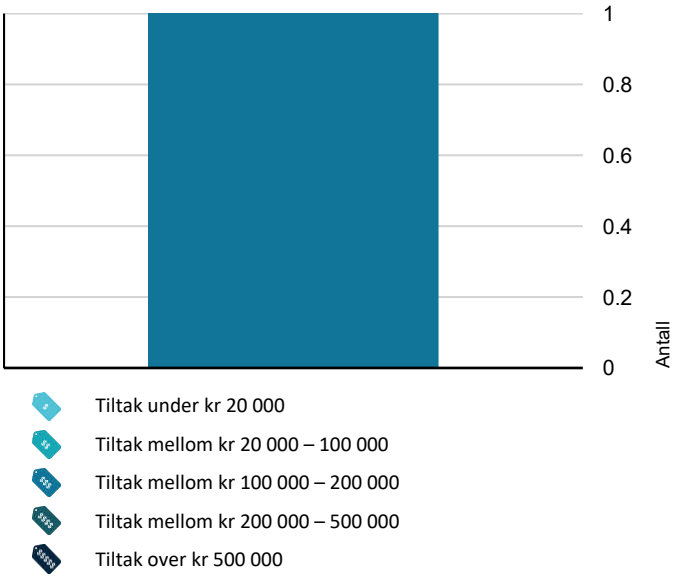
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Det er ikke målt unormale fuktverdier på utvalgte plasser i konstruksjon/undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak da det ikke er målt unormale fuktverdier i konstruksjon/undertak på loftet, men hold konstruksjonen under oppsyn for å avdekke en eventuell utvikling og behov for tiltak.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert både elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes lokale utbedringer for å opprettholde normal funksjon og standard på overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

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

Det er målt 27mm høydeforskjell gjennom rommet.

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

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ytterligere vurderinger er ikke gjort og det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten v armes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er oppgitt av tidligere salgsoppgave at badet er renovert på midten av 2000 tallet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduet er plassert i en våtsone og er utført i materiale som er uegnet for plassering i en våtsone.
Det er synlige fuktskader på lister og foringer rundt vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjnisje, det er nivåforskjell mellom gulv i dusjnisje og øvrig overflate som gjør at lekkasjevann ikke kommer til sluk før det vil renne ut av rommet (gulv i dusjnisje ligger høyere enn øvrig gulv i rommet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall og avrenning inn til sluk for hele våtrommet for å sikre at alt vann ledes til sluk.
Dersom lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen ikke har naturlig vei til sluket, kan dette føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader.
Kostnadsestimat er for oppbygging av fallforholdene på gulv med tilhørende membranarbeider på gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for at membran og sluk ikke lenger har tilfredsstillende funksjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

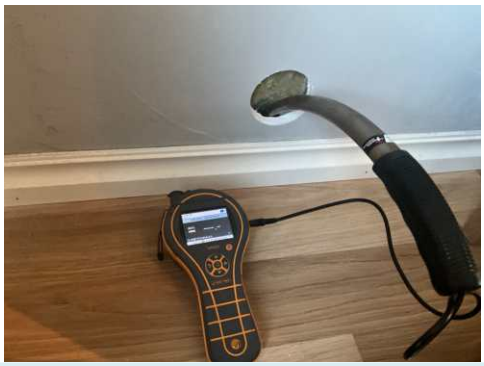
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. for å unngå skader

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill i dusjnisje hull tatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredningen for å opprettholde forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere innredningens levetid og brukskvalitet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, montert på kjøkken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykdetektorer plassert i leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

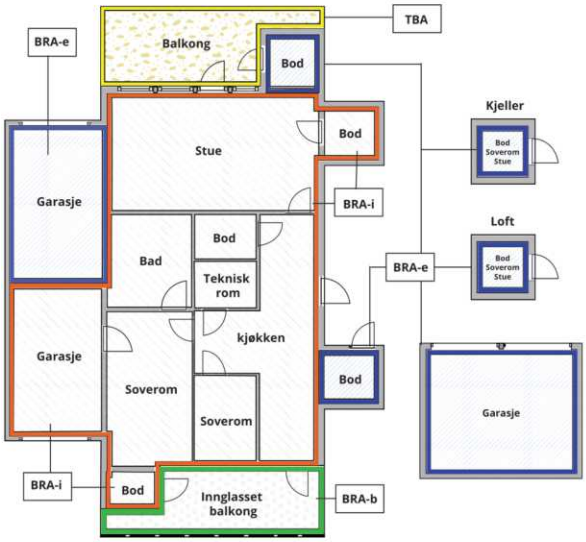
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	38
Loft					
SUM	**58**				**38**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Anders Kotsbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	48	449		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røyseløkka 13 D

Hjemmelshaver
Kotsbak Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	21.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

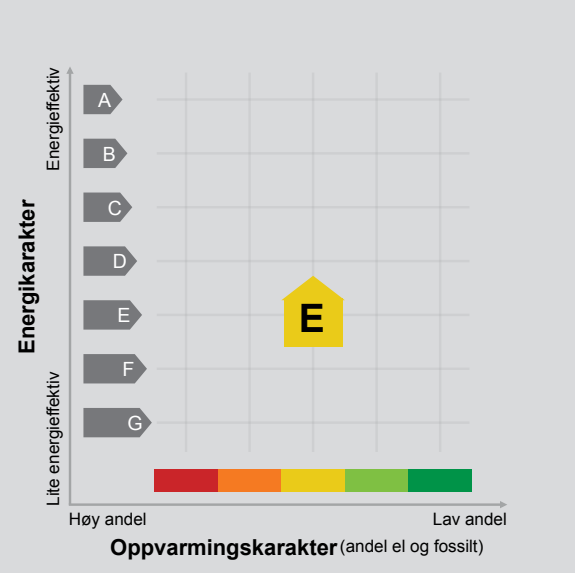
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ3756

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

ENERGIATTEST

Adresse	Røyseløkka 13D
Postnummer	3218
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	449
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8174008
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-192608
Dato	24.11.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

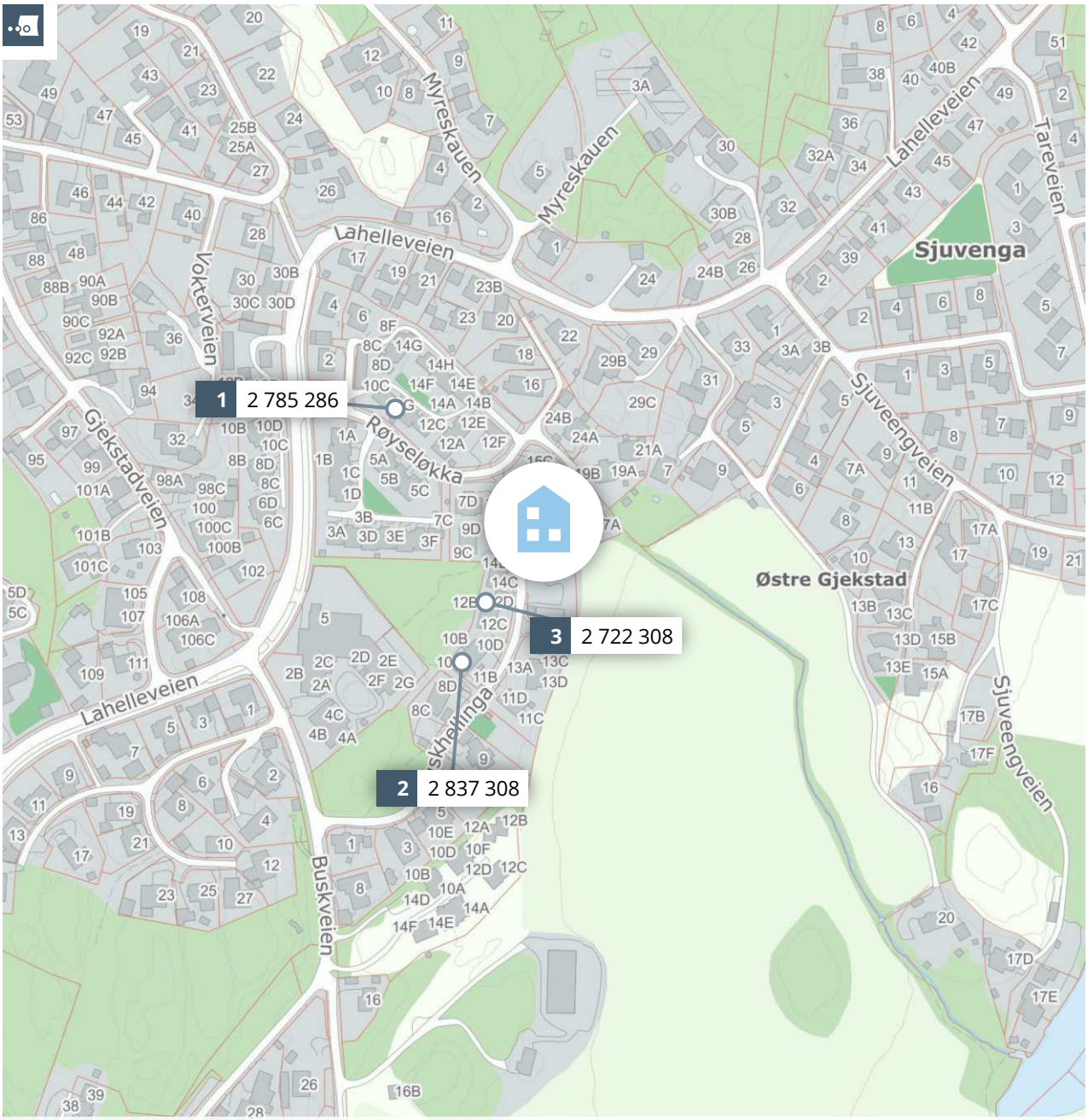
Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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



Meglers verdivurdering

RØYSELØKKA 13 D

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 03.12.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Røyseløkka 13 D, 3218 SANDEFJORD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 48 BNR 449 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS BUSK

Verdivurdert til

2 490 000

149 722	2 639 722	45 512
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	3 622
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røyseløkka 10 D 52 m² 1990 2. etg 1 sov				28.08.2024	2 100 000	**2 000 000**	785 286	2 785 286	**53 563**
2	Buskhellinga 10 C 58 m² 1990 2. etg 2 sov				29.05.2024	2 500 000	**2 685 000**	152 308	2 837 308	**48 919**
3	Buskhellinga 12 D 58 m² 1990 2. etg 2 sov				10.05.2024	2 750 000	**2 570 000**	152 308	2 722 308	**46 936**

Lys og delikat 3 roms leilighet beliggende i et attraktivt boligområde

2 soverom av god størrelse, bad, kjøkken, stue, uteplass m.m.

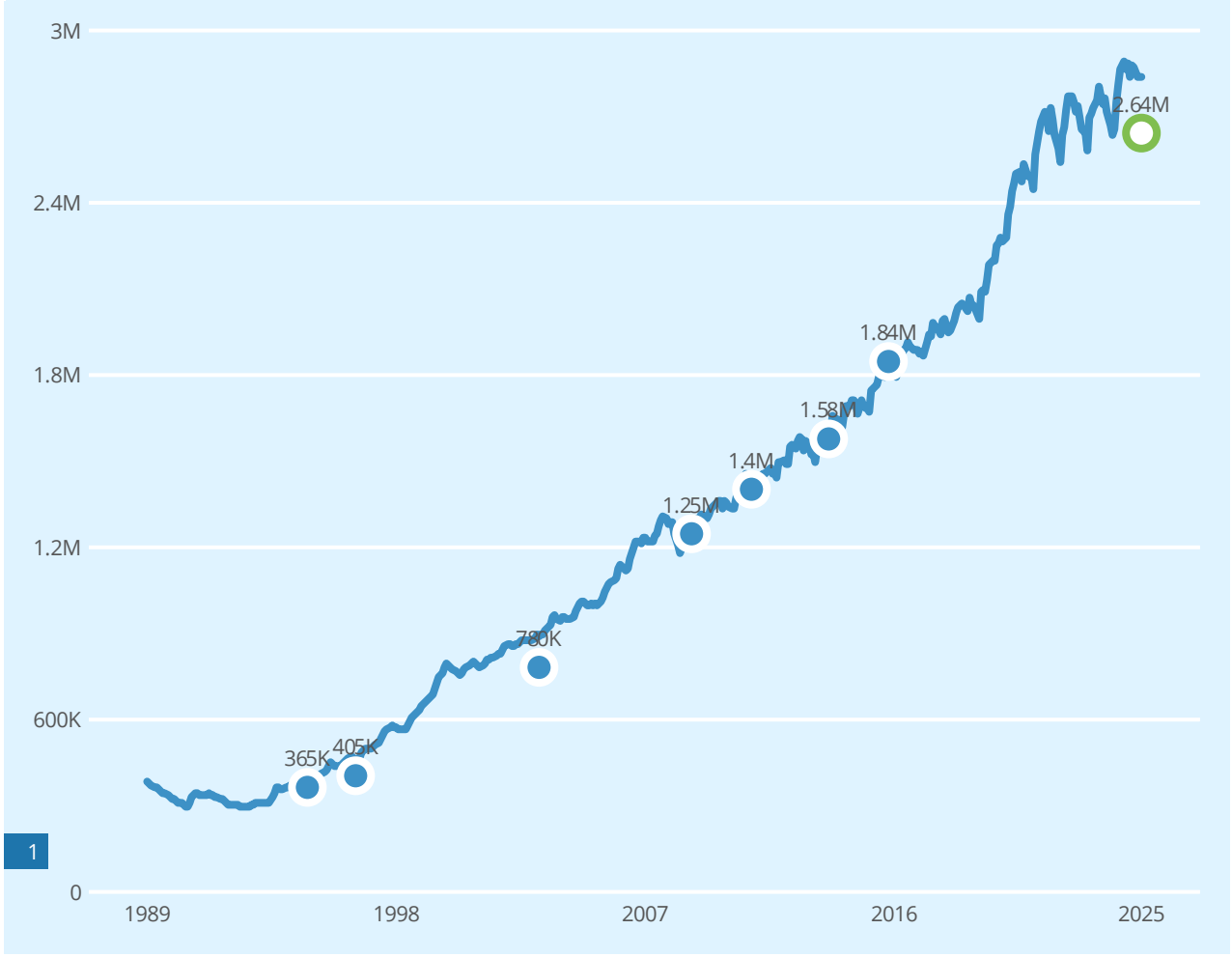
Vestvendt uteplass med lite innsyn

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.08.2016	09.08.2016	05.09.2016	1 700 000	1 830 000	14 479	1 844 479	
03.06.2014		03.06.2014	-	1 580 000	-	1 580 000	
05.08.2011		05.08.2011	-	1 400 000	-	1 400 000	
25.05.2009		25.05.2009	-	1 250 000	-	1 250 000	
28.10.2003		28.10.2003	-	780 000	-	780 000	
29.04.1999		29.04.1999	-	550 000	-	550 000	2
27.01.1997		27.01.1997	-	405 000	-	405 000	

+2 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i 3218 SANDEFJORD nå

8
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 919 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Leiligheter solgt i 3218 SANDEFJORD siste 6 mnd

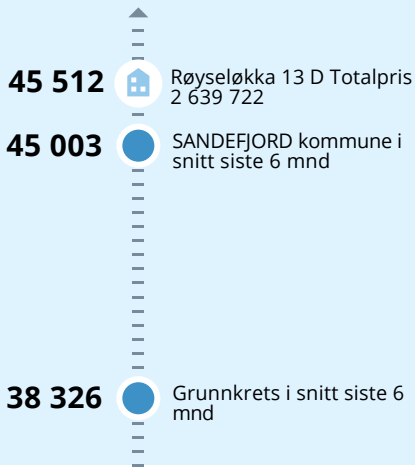
11
leiligheter solgt

2.8M
2 678 000 Prisantydning i snitt
2 636 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250117

Selger 1 navn
Anders Kotsbak

Gateadresse
Røyseløkka 13 D

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3218

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 3

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

Document reference: 33250117

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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 faglært

Beskrivelse: Installasjon av lader for elbil i desember 2020

Arbeid utført av: PEC Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg i 2017

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks for elbil

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: Terrasse bygget ny 2016 av forrige eier Vinduer byttet i 2018 Kledning byttet på sørvendt fasade byttet 2023 Tak byttet 2024

Arbeid utført av: Tømrer Jonas Lien Holm

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250117

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt gjort utbedring i kledning på noen av enhetene pga råteskade.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250117

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: 33250117

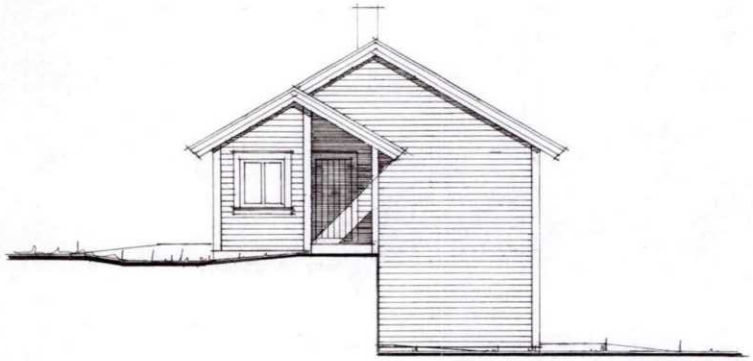
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Kotsbak	055e00406690df4fae64ad796f5fd3eb978405f4	21.11.2025 09:31:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250117

- 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



GAVLFASADE

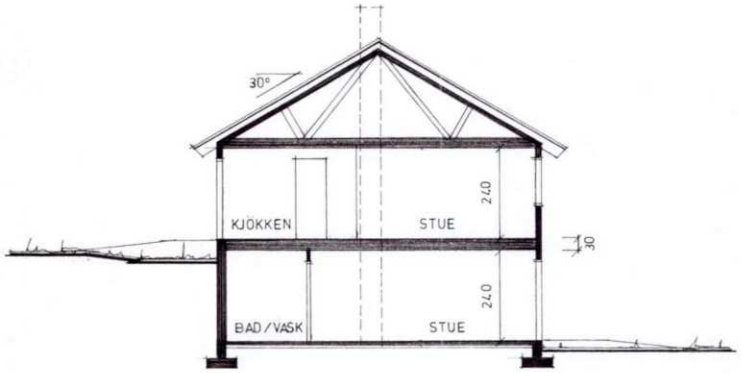


STUEFASADE

Sandefjord kommune
Byggnings- og reg.avdelingen

TYPE C

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

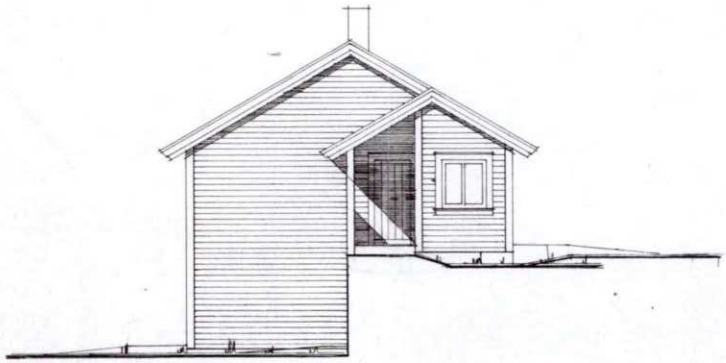


SNITT

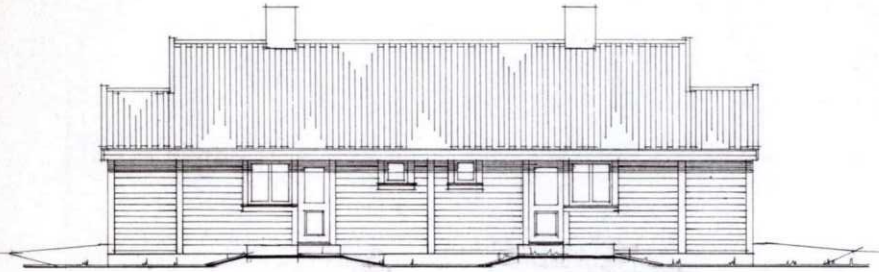
Sandefjord kommune
Byggings- og reg.avdelingen

TYPE C

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88



GAVLFASADE

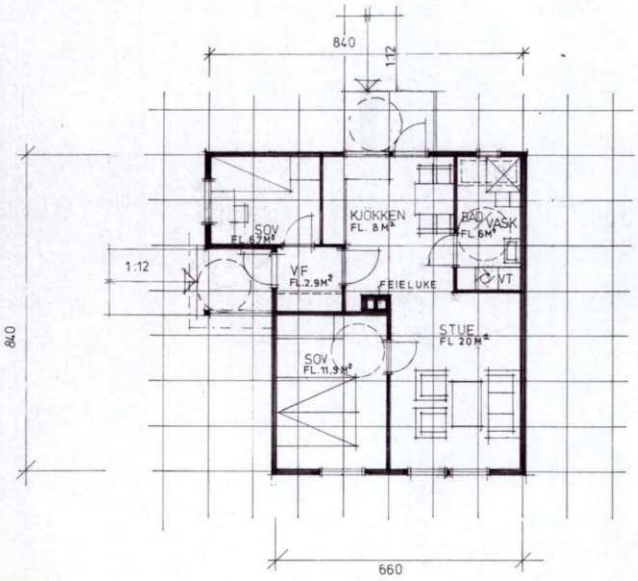


KJÖKKENFASADE

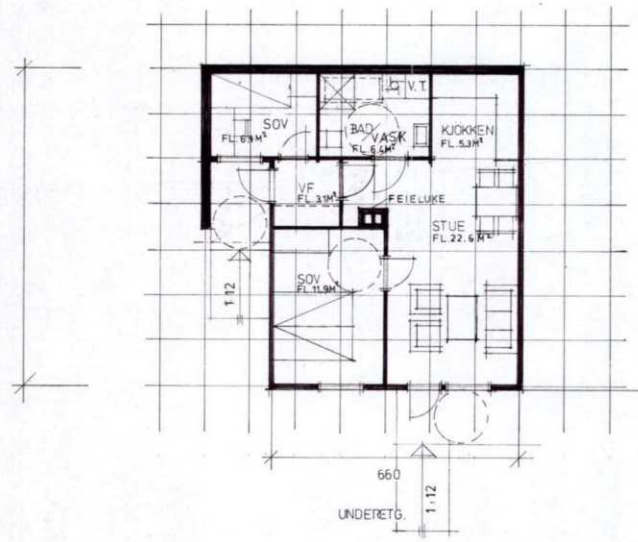
TYPE C

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

Sandefjord kommune
Byggings- og arealforvaltning



1. ETG.



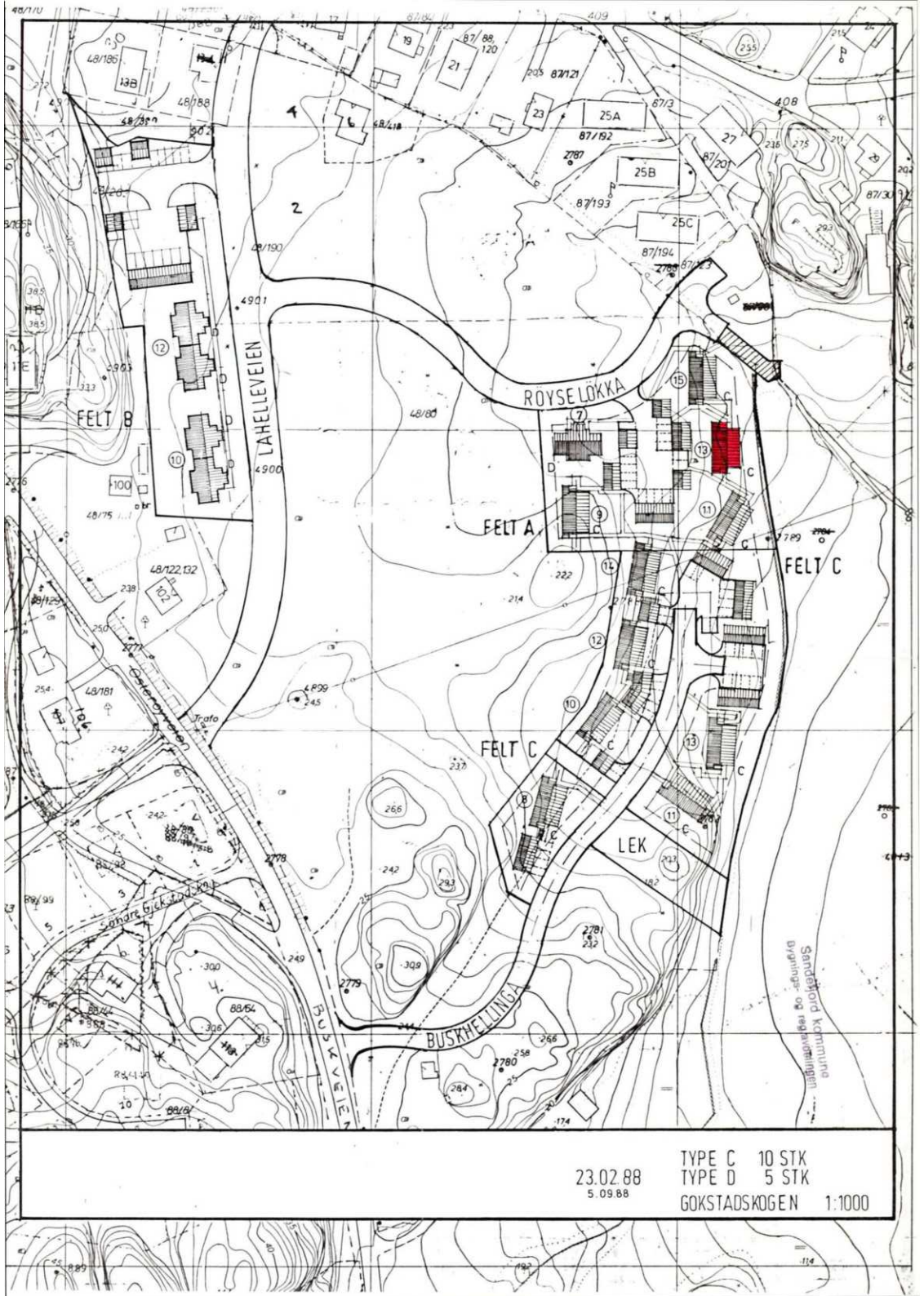
UNDERETG.

Sandefjord kommune
Byggnings- og reg.avdelingen

TYPE C
(10 STK HUS)

1.ETG. BA = 58
2.ETG. —··—

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88


ROYSELOKKA
LAHELLEVEIEN
FELT A
FELT B
FELT C
FELT C
LEK
BUSKHELLINGA
BUSKVEIEN
Østerøyveien
Trafo
Sandefjord kommune
Byplan- og eiendomsetaten
23.02.88
5.09.88
TYPE C 10 STK
TYPE D 5 STK
GOKSTADSKOGEN 1:1000

SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 034/68100.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i Plan- og bygningsloven av 20. juni 1986.
Jfr. samme lovs § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse):	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
Røyseløkka 13 B, 2. etasje		48	449	

Arbeidets art: 4-mannsbolig	Byggesak nr.: D 709/88
Byggherre: Sandefjord kommune v/byggeadm.	Adresse: Rådhuset
Anmelder: Ark. MNAL Arve Austad	Adresse: Kongensgate 18
Ansvarshavende: Aksel Mathisen	Adresse: Hystadvn. 301

I samsvar med Plan- og 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 22.12.89.

LARS J. NICOLAYSEN
bygningssjef

Per Arne Dahl
Per Arne Dahl.

Sendes:

[X] byggherren
[X] 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. Plan- og bygningslovens § 93.

SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 034/68100.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i Plan- og bygningsloven av 20. juni 1986.
Jfr. samme lovs § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse):	Matr.nr.:	G.nr.:	B.nr.:	Parsell nr.:
Røyseløkka 13 A, 1. etasje		48	449	

Arbeidets art:	Byggesak nr.:
4-mannsbolig	D 709/88
Byggherre:	**Adresse:**
Sandefjord kommune v/byggeadm.	Rådhuset
Anmelder:	**Adresse:**
Ark. MNAL Arve Austad	Kongensgt. 18
Ansvarshavende:	**Adresse:**
Aksel Mathisen	Hystadveien 301

I samsvar med Plan- og 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 22.12.89.

LARS J. NICOLAISEN
bygningssjef

Per Arne Dahl
Per Arne Dahl.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] 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. Plan- og bygningslovens § 93.

Riktig GJENPART bekreftes
Sandefjord kommune

DAGBOKFØRT
17.08.89 06314
SANDEFJORD
SORENSKRIVEREMBETE

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sandefjord kommune	Rådhuset	56000

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
48	449		Sandefjord

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Sandefjord kommune	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 44	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 44	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 44	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1	7A 1.etg	21	B	1	8A 1.etg	41	B	1	13B 1.etg
2	B	1	7A 2.etg	22	B	1	8A 2.etg	42	B	1	13B 2.etg
3	B	1	7B 1.etg	23	B	1	8B 1.etg	43	B	1	13A 1.etg
4	B	1	7B 2.etg	24	B	1	8B 2.etg	44	B	1	13A 2.etg
5	B	1	9A 1.etg	25	B	1	10A 1.etg	45			
6	B	1	9A 2.etg	26	B	1	10A 2.etg	46			
7	B	1	9B 1.etg	27	B	1	10B 1.etg	47			
8	B	1	9B 2.etg	28	B	1	10B 2.etg	48			
9	B	1	11B 1.etg	29	B	1	12A 1.etg	49			
10	B	1	11B 2.etg	30	B	1	12A 2.etg	50			
11	B	1	11A 1.etg	31	B	1	12B 1.etg	51			
12	B	1	11A 2.etg	32	B	1	12B 2.etg	52			
13	B	1	13B 1.etg	33	B	1	14A 1.etg	53			
14	B	1	13B 2.etg	34	B	1	14A 2.etg	54			
15	B	1	13A 1.etg	35	B	1	14B 1.etg	55			
16	B	1	13A 2.etg	36	B	1	14B 2.etg	56			
17	B	1	15B 1.etg	37	B	1	11A 1.etg	57			
18	B	1	15B 2.etg	38	B	1	11A 2.etg	58			
19	B	1	15A 1.etg	39	B	1	11B 1.etg	59			
20	B	1	15A 2.etg	40	B	1	11B 2.etg	60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1/1		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		44	

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: ... Røyseløkka/Buskhellinga

7. Supplerende tekst

Snr. 1 til og med snr. 20 har gatenavnet Røyseløkka.

Snr. 21 til og med nr. 44 har gatenavnet Buskhellinga.

Dato
1.8.1989

Sted
Sandefjord

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
SANDEFJORD KOMMUNE
Ole Jacob Olsen
Per Foshaug
ordfører

Tinglysingsstempel

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
S. Tugstad

/

OJO/HR (D2 89)

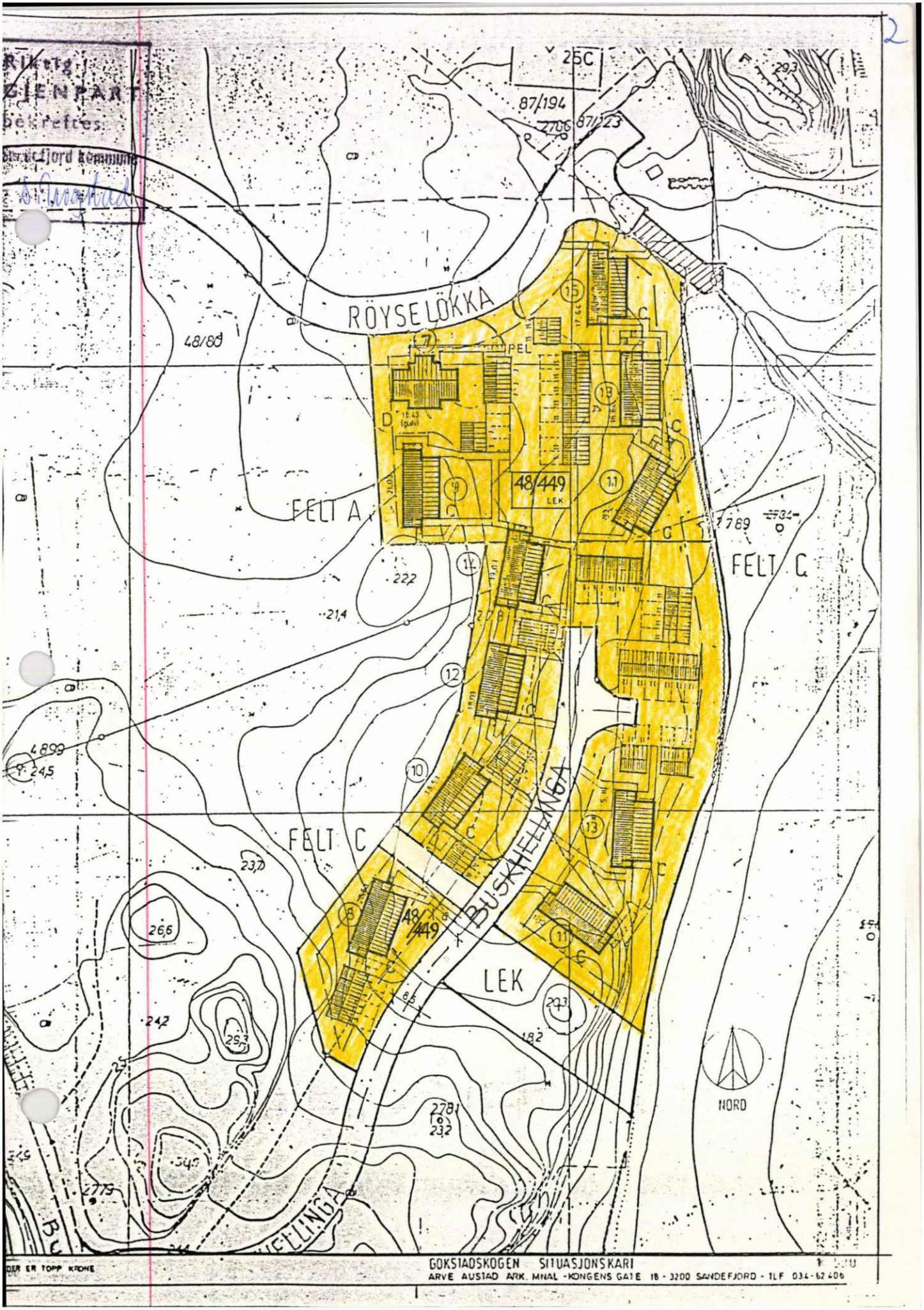
E R K L Æ R I N G

Da eiendommen gnr. 48, bnr. 449 i Sandefjord ikke ligger i et område som omfattes av vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold til lov av 28. april 1967 nr. 1, har kommunen ingen innvendinger mot at den oppdeles i eierseksjoner, jfr. lov om eierseksjoner § 5, nr. 4.

Sandefjord, den 1. august 1989

Per Foshaug
ordfører

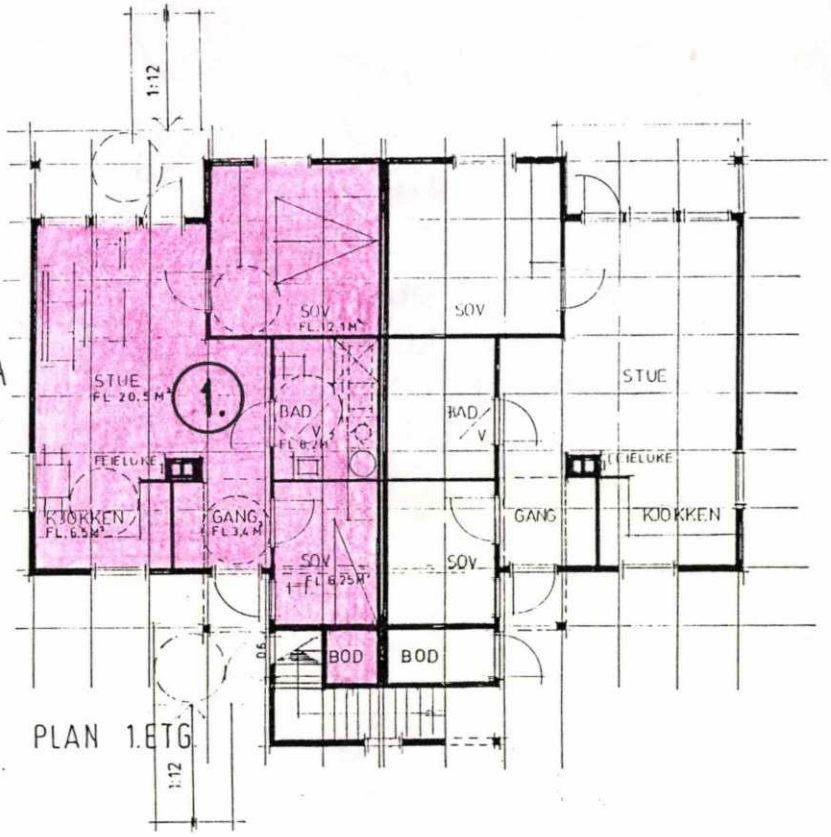
Ole J. Olsen


25C
87/194
87/23
ROYSELØKKA
48/88
PEL
48/449
LEK
FELT A
FELT C
FELT C
BUSKHELLINGA
48/449
LEK
NORD
GOKSTADSKOGEN SITUASJONSKART
ARVE AUSTAD ARK. MNAL - KONGENS GATE 18 - 3200 SANDEFJORD - TLF 034-62406

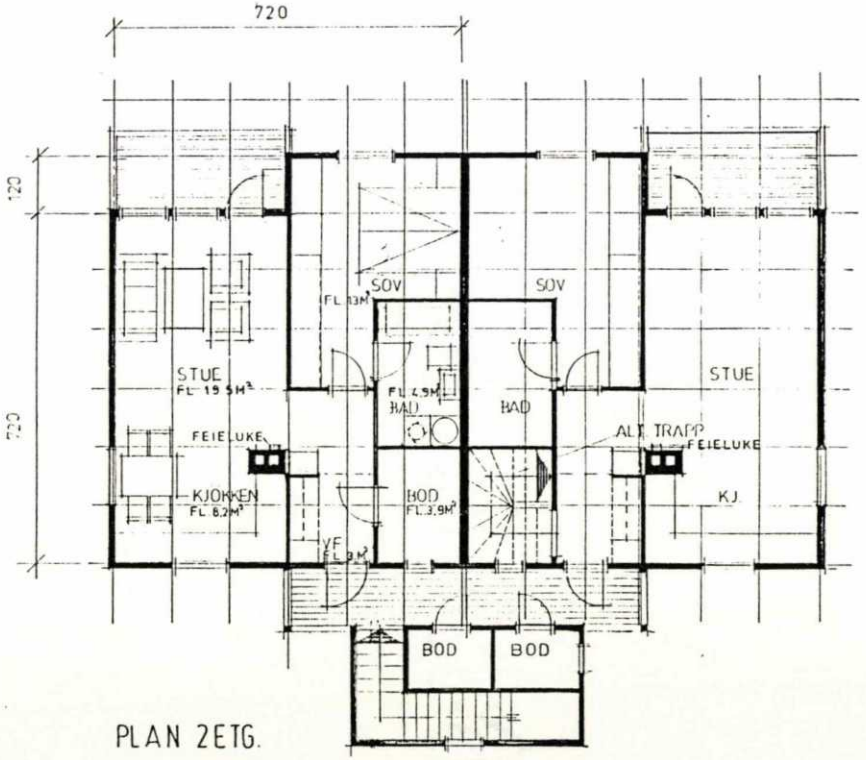
3

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A Svastad

Røyseløkka 7A
1.etg.



PLAN 1.ETG.



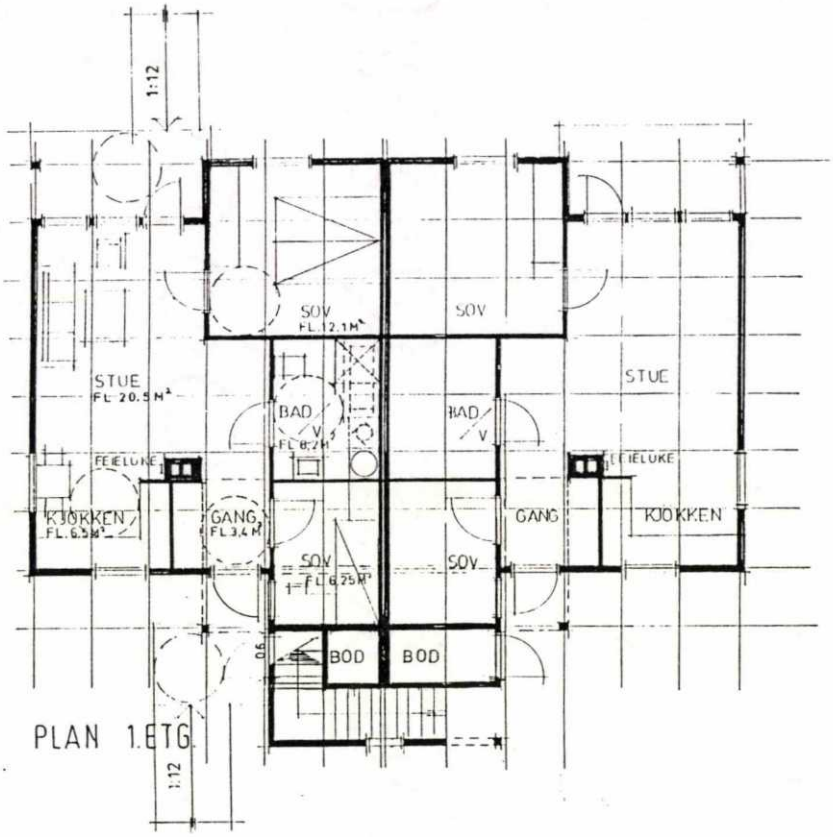
PLAN 2ETG.

TYPE D (5 STK)
1.ETG. BA = 56.8 + SEP.BOD
2.ETG. BA = 54.4 + SEP.BOD

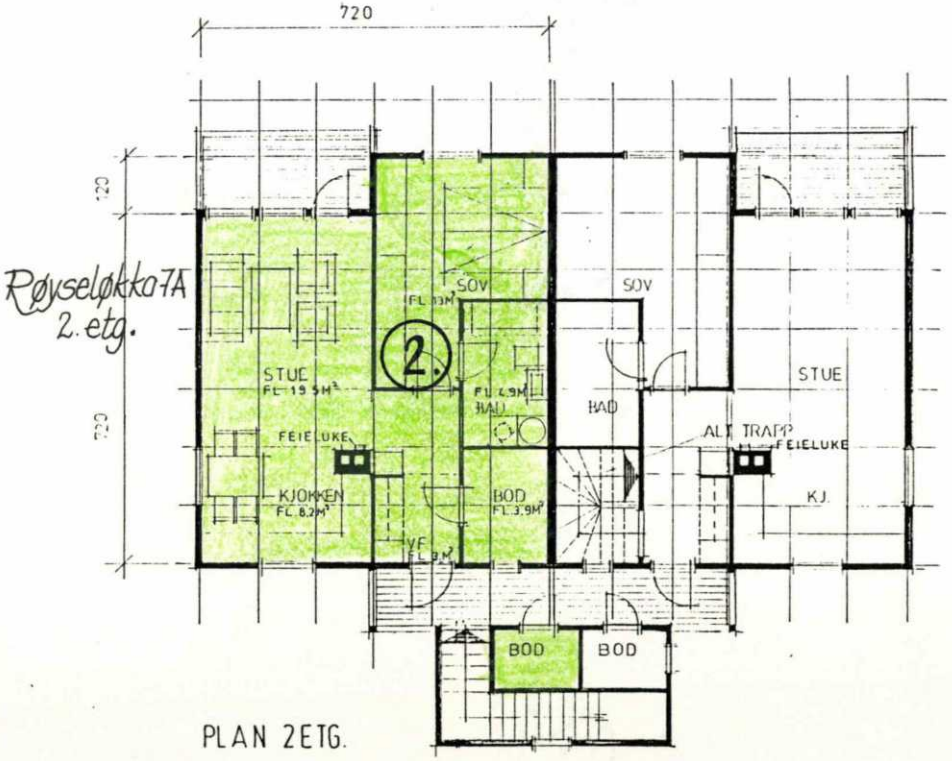
GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

4

Riktig
GJENPART
bekreftes
[illegible]
A. Ruogstad



PLAN 1.ETG.



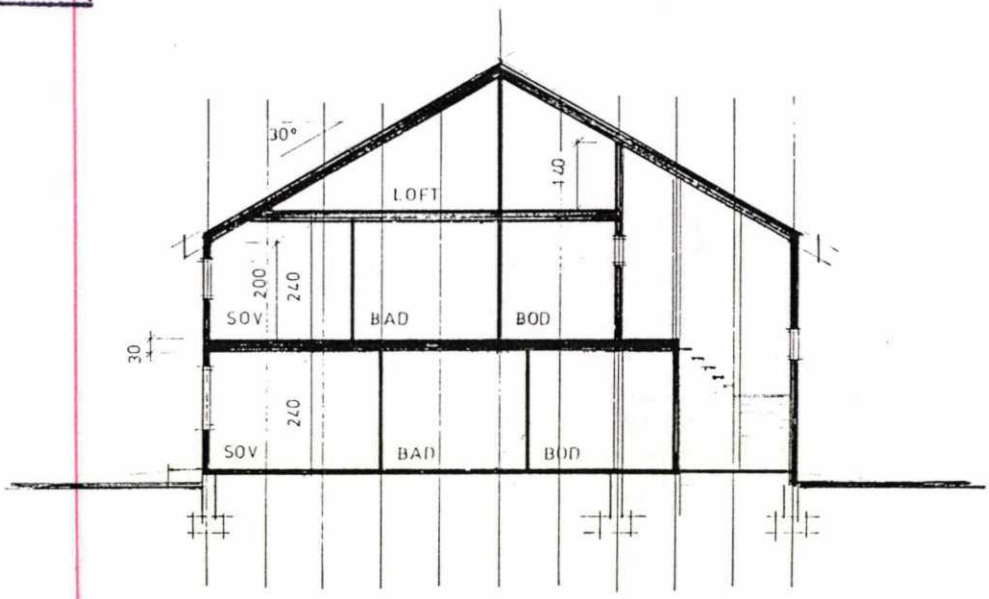
PLAN 2ETG.

TYPE D (5 STK)
1.ETG. BA = 56.8 + SEP.BOD
2.ETG. BA = 54.4 + SEP.BOD

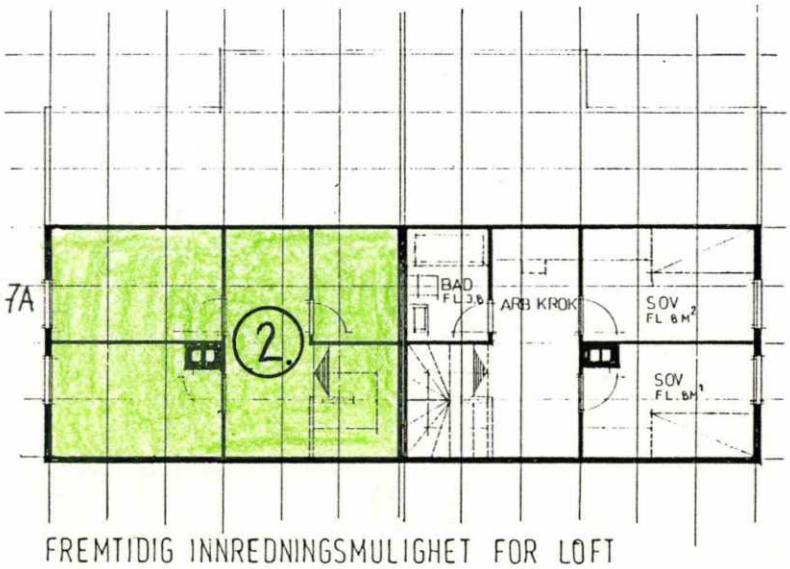
GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

Riktig GJENPART bekreftes
Sandefjord kommune
A. Skogstad

5



SNITT



Røyseløkka 7A
Loft.

FREMTIDIG INNREDNINGSMULIGHET FOR LOFT

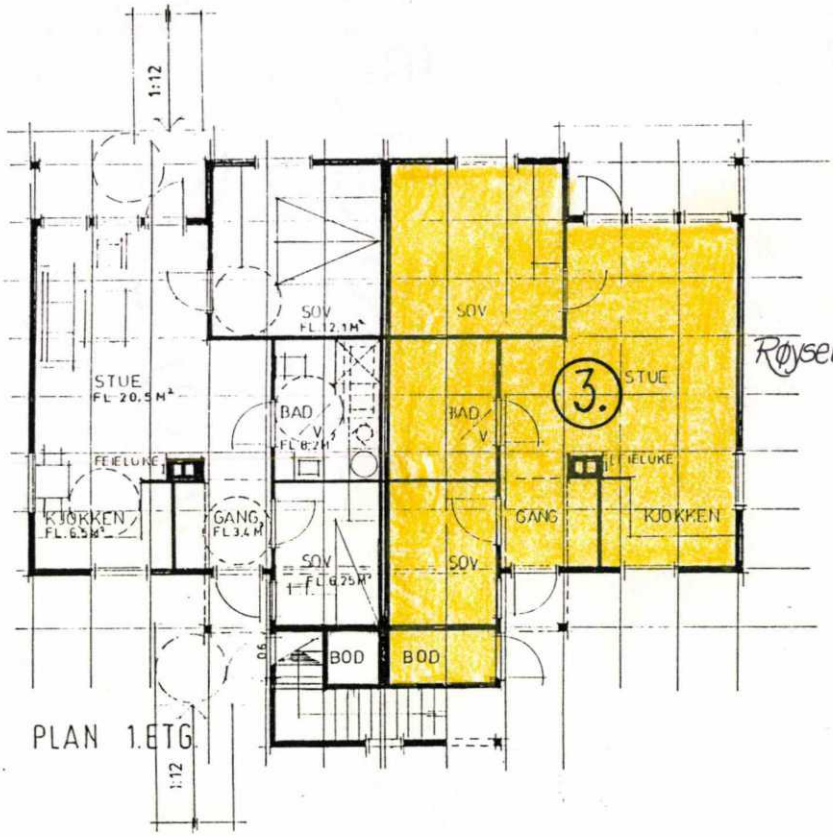
TYPE D

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

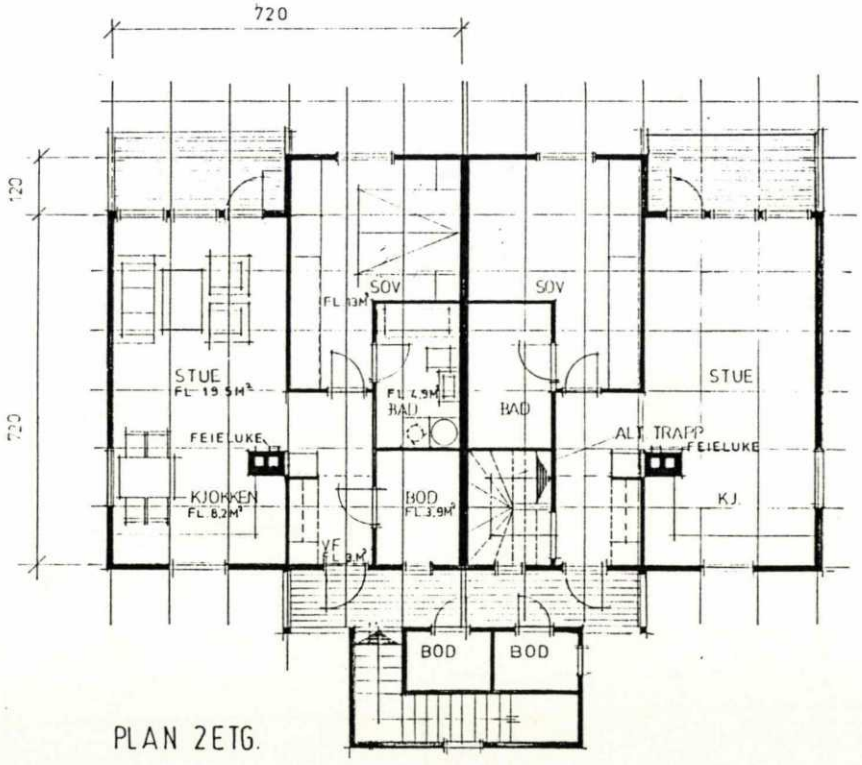
TEGN.NR. 07

6

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Gragstad



Røyseløkka 7B
1. etg.



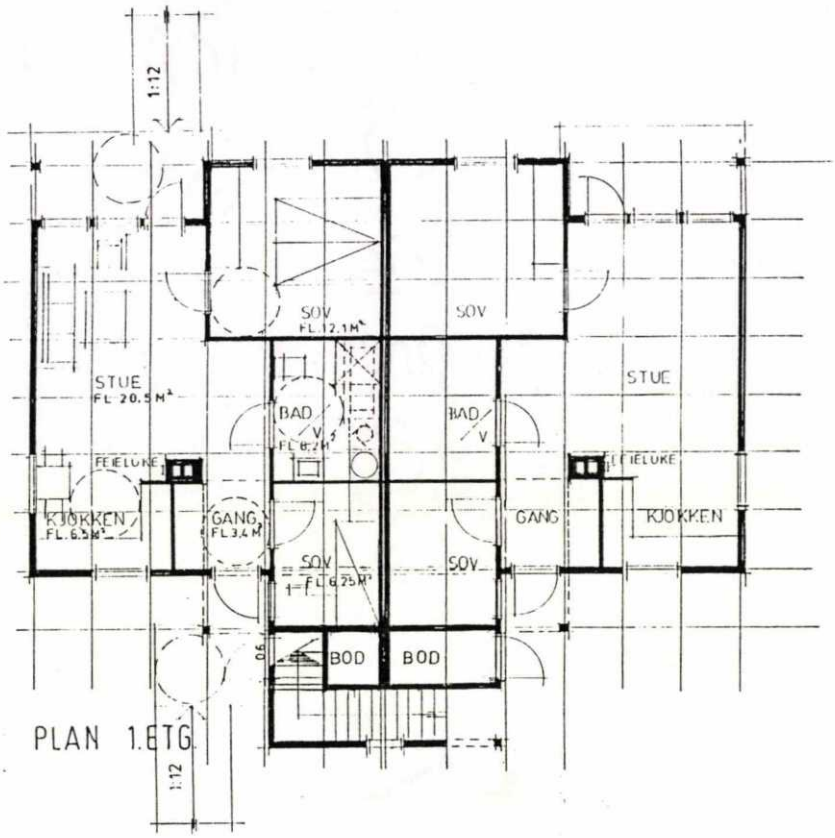
TYPE D (5 STK) 1.ETG. BA = 56.8 + SEP.BOD
2.ETG. BA = 54.4 + SEP.BOD

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

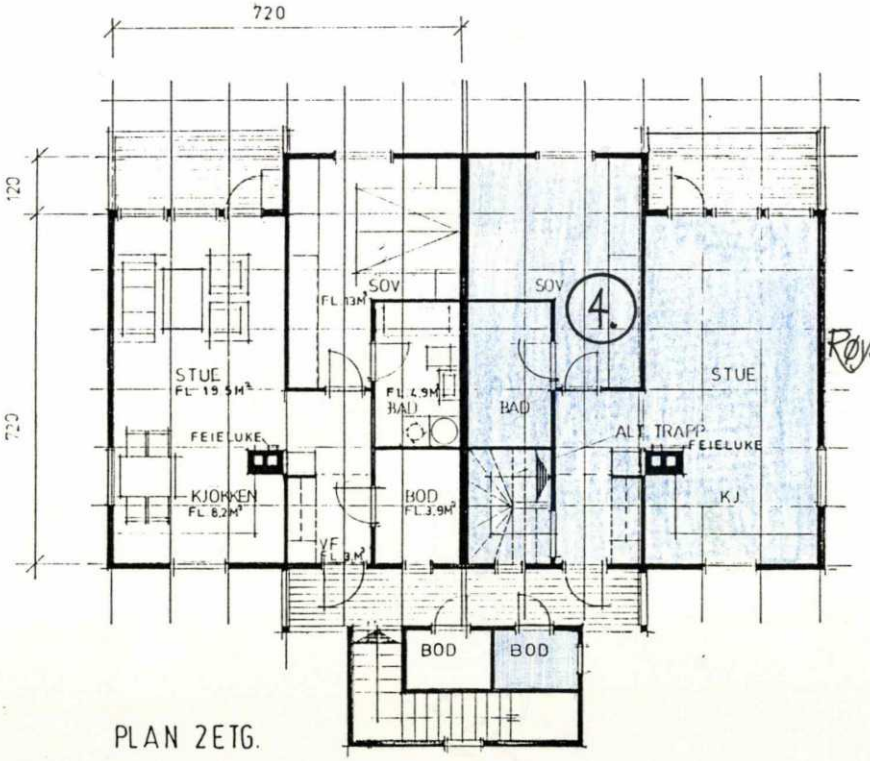
TEGN NR 06

7.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Ruggstad



PLAN 1.ETG.



PLAN 2ETG.

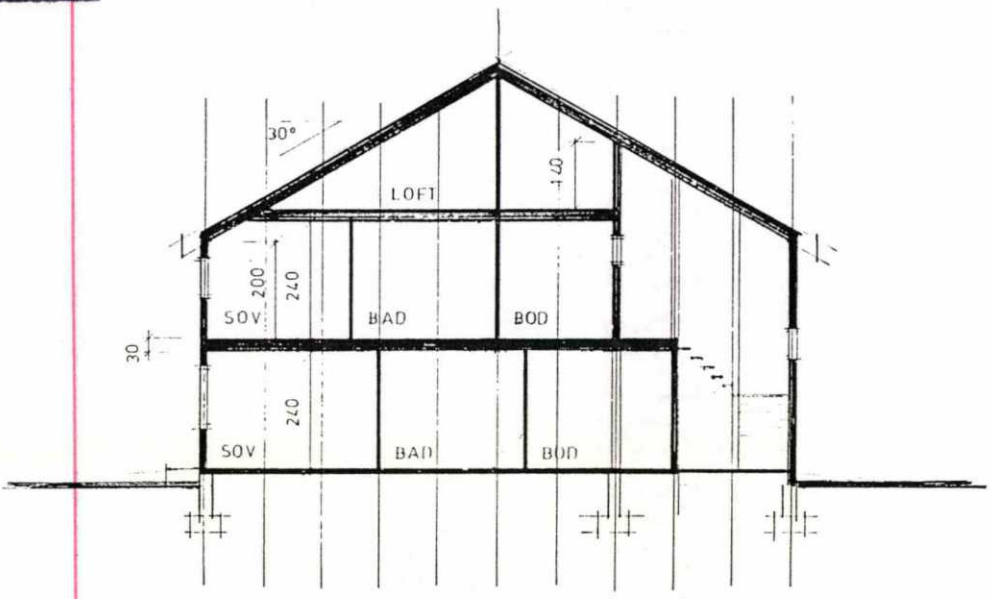
Røyseløkka 7B
2. etg.

TYPE D (5 STK) 1.ETG. BA = 56.8 + SEP.BOD
2.ETG. BA = 54.4 + SEP.BOD

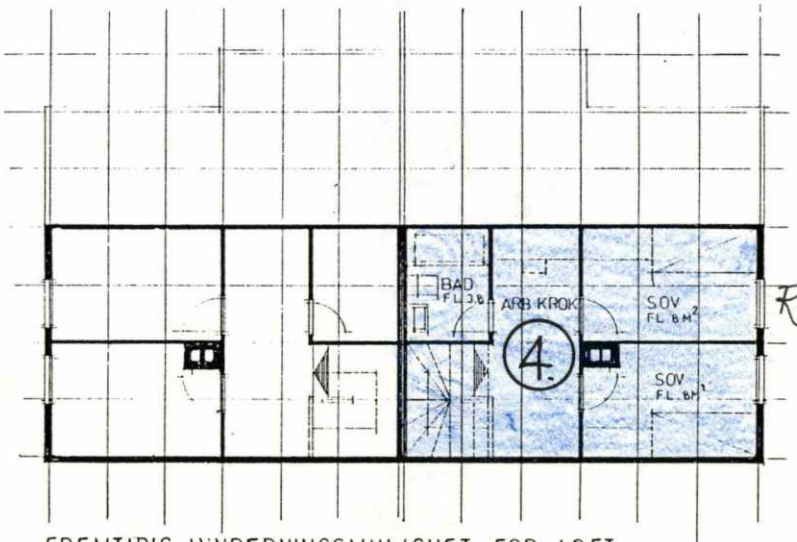
GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

8

Riktig
GJENPART
bekr fres
Sandefjord kommune
S. Svagstad



SNITT



Røyseløkka 7B
Loft.

FREMTIDIG INNREDNINGSMULIGHET FOR LOFT

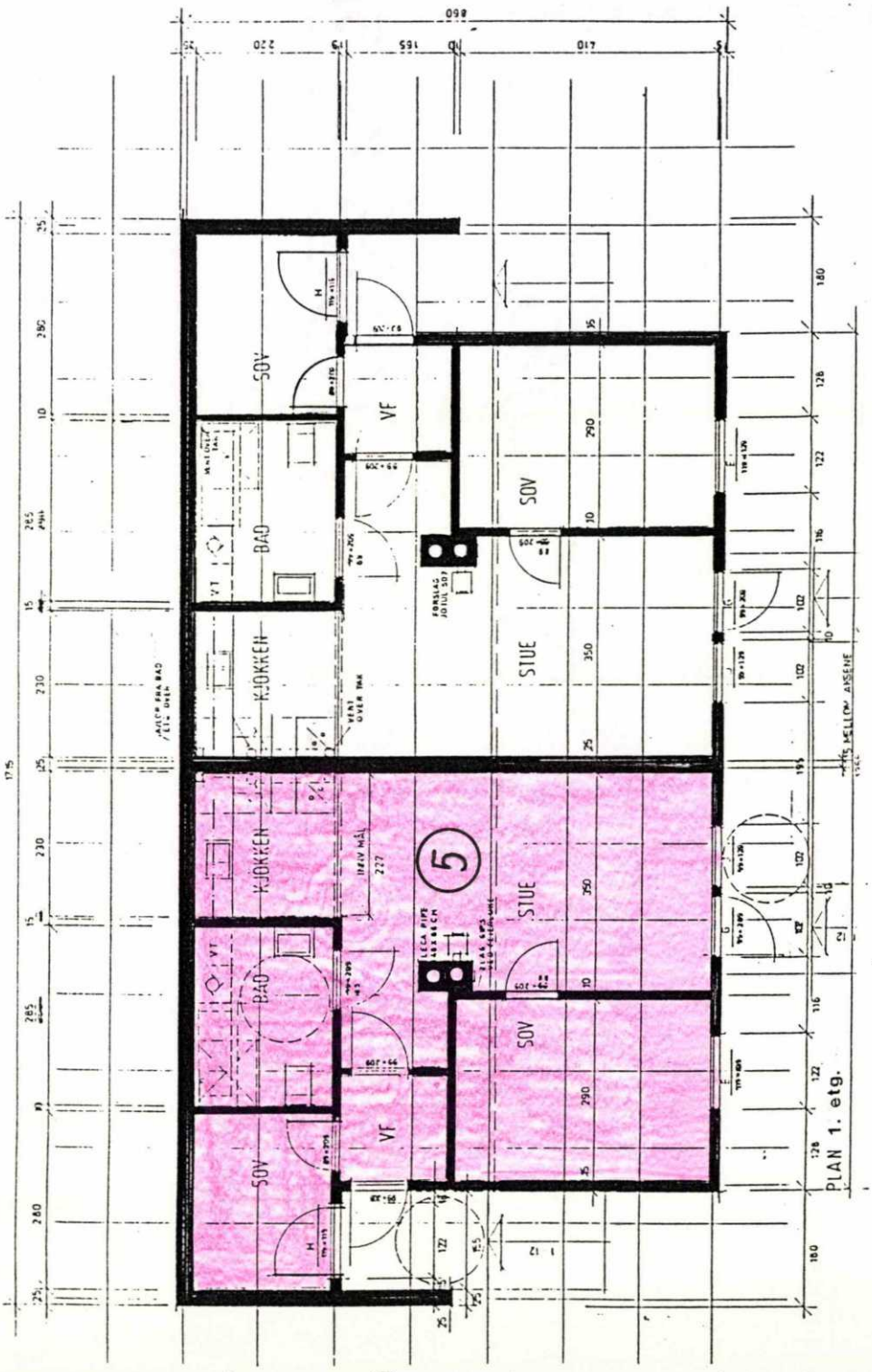
TYPE D

GOKSTADSKOGEN 1:100 23.02.88
6.07.88

TEGN.NR.07

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Svagstad

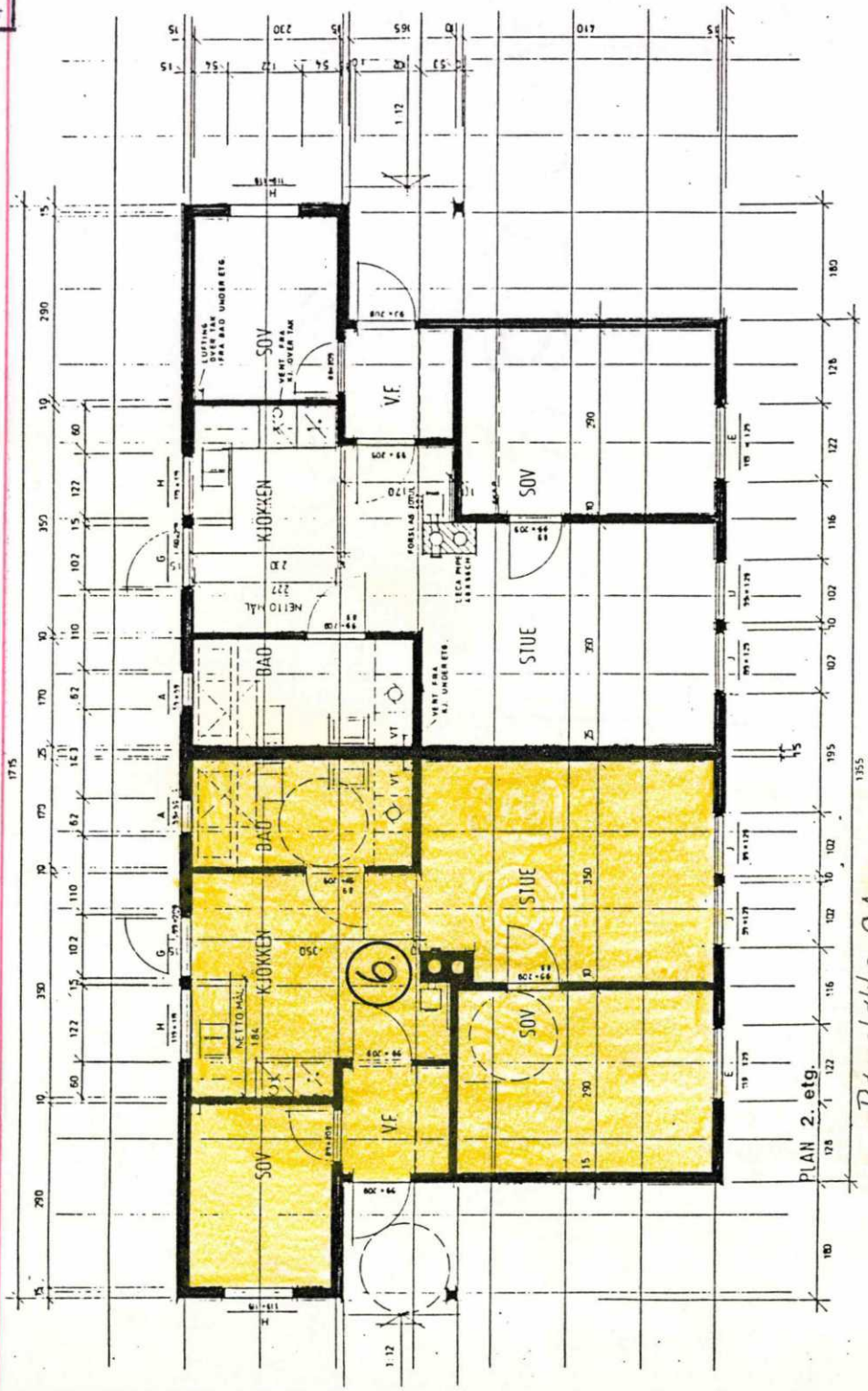
9



Røyseløkka 9A
1. etg.

Riktig
GJENPÅRT
bekreftes
Sandefjord kommune
S. Engstad

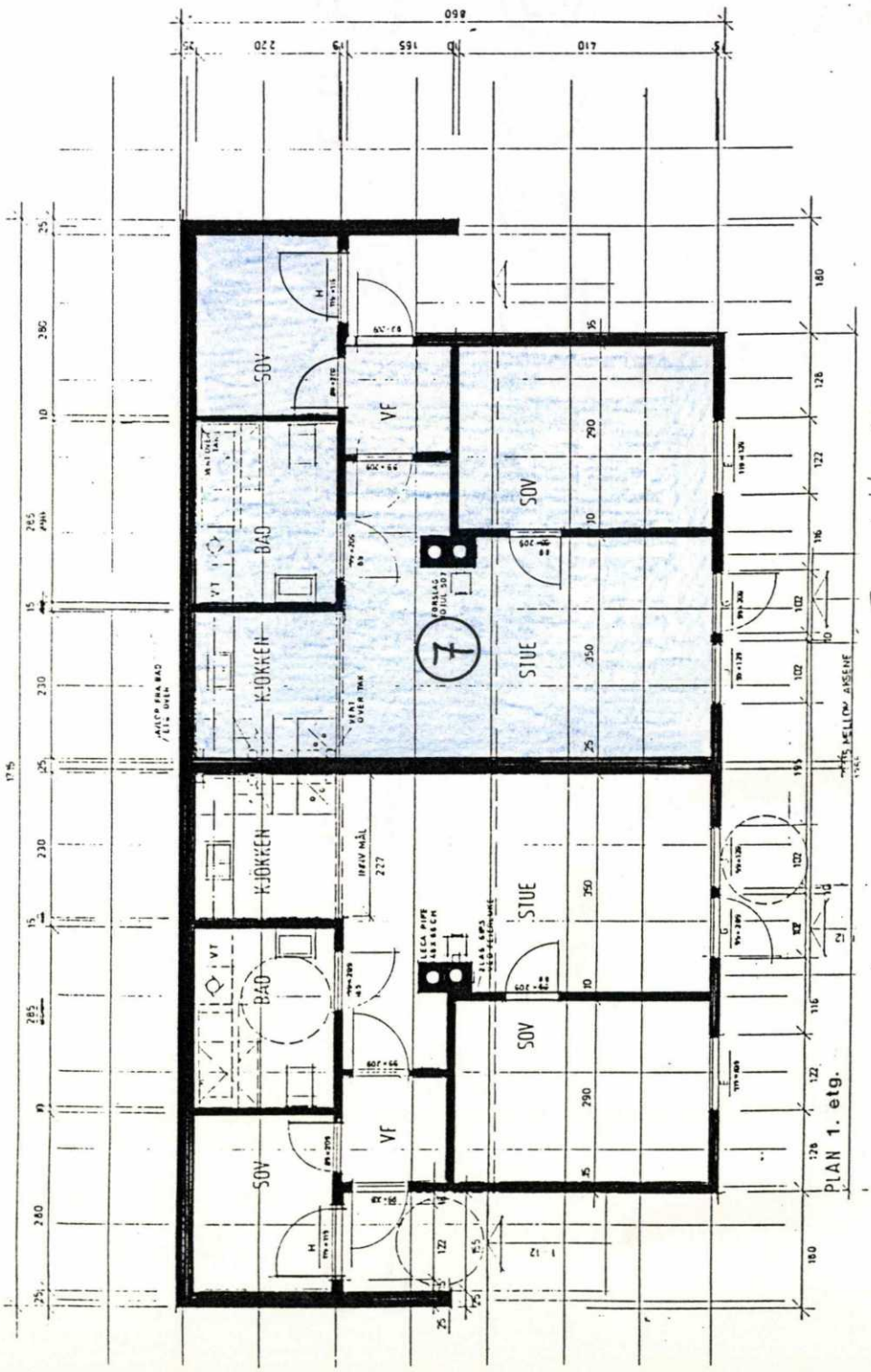
10



Røyseløkka 9A
2. etg.

Rikrig
[illegible]
bekreftes
Sandefjord kommune
[illegible]

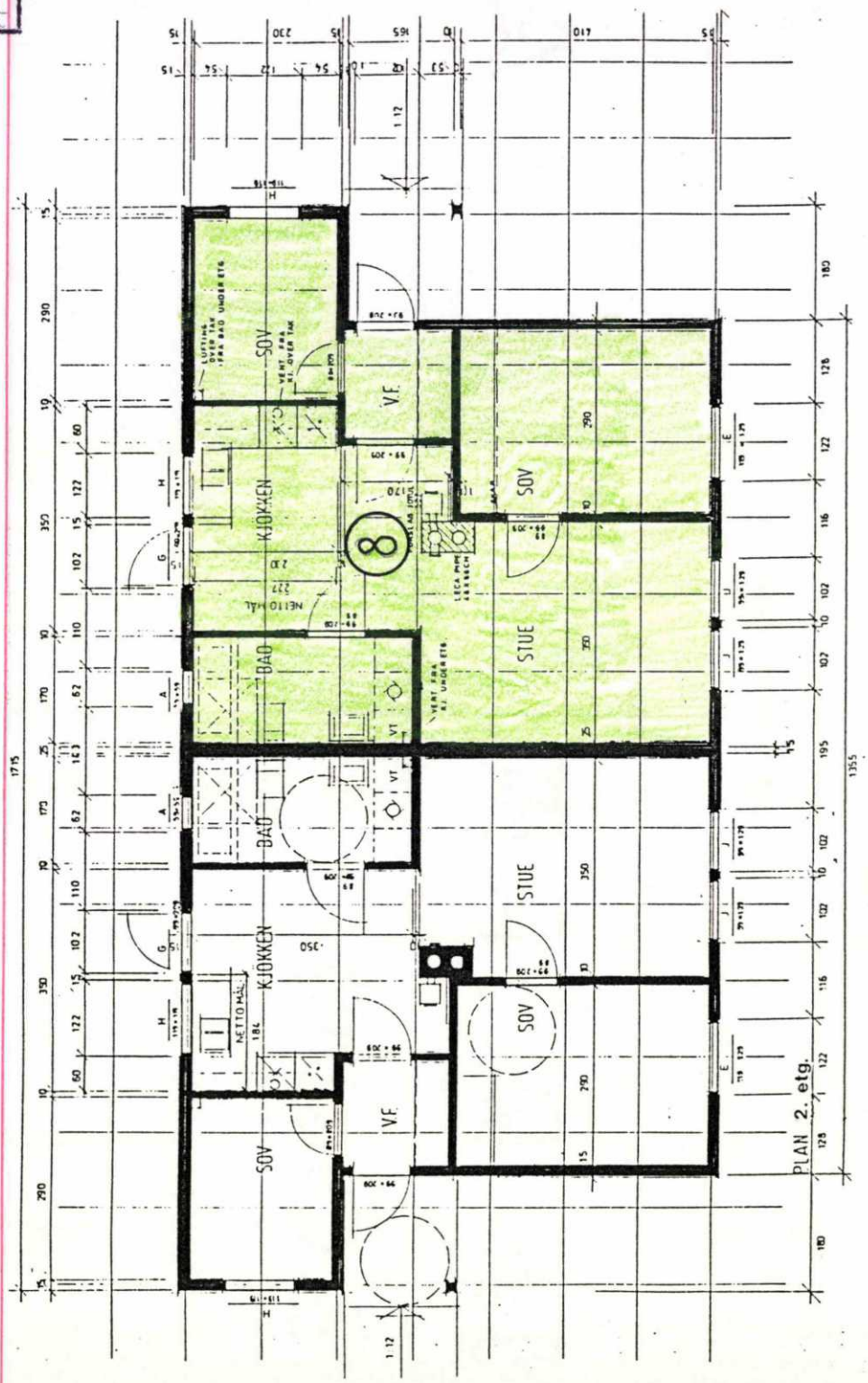
11



Røyseløkka 9B
1.etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
S. Gaastad

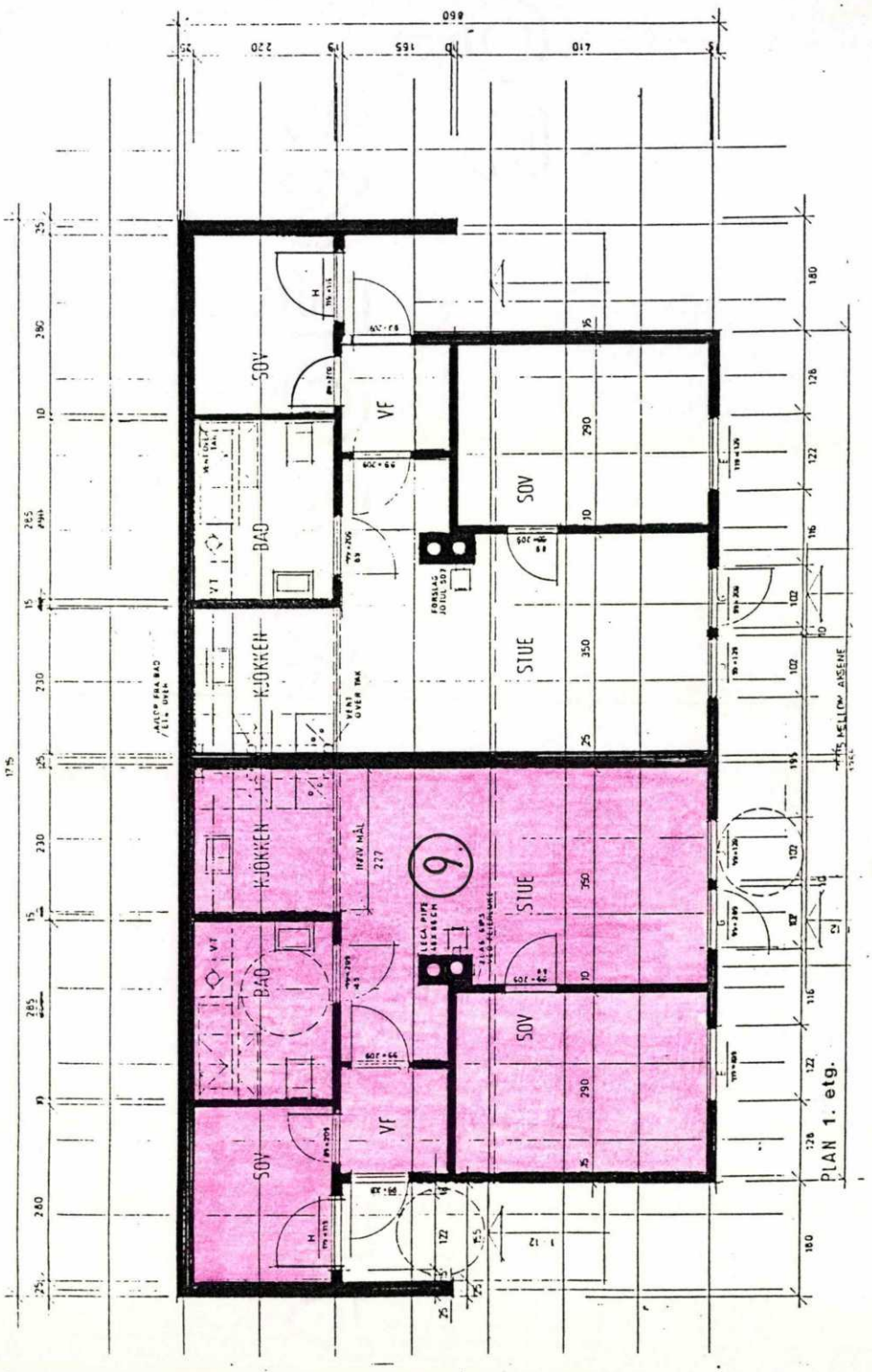
12



Røyseløkka 9B
2.etg.

Riktig
[illegible]
D. Tvogstad

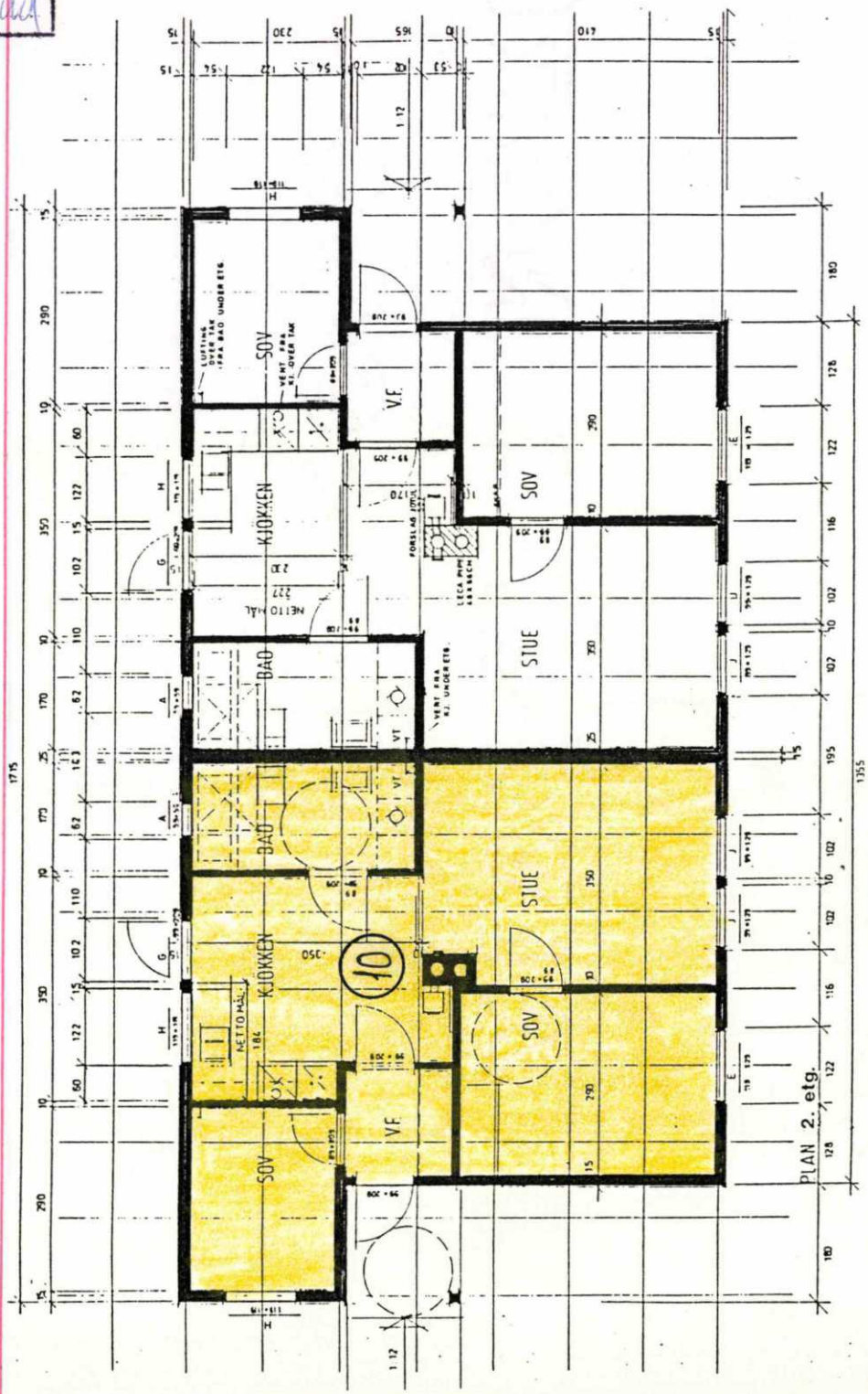
13



Røyseløkka 11B
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Tvegstad

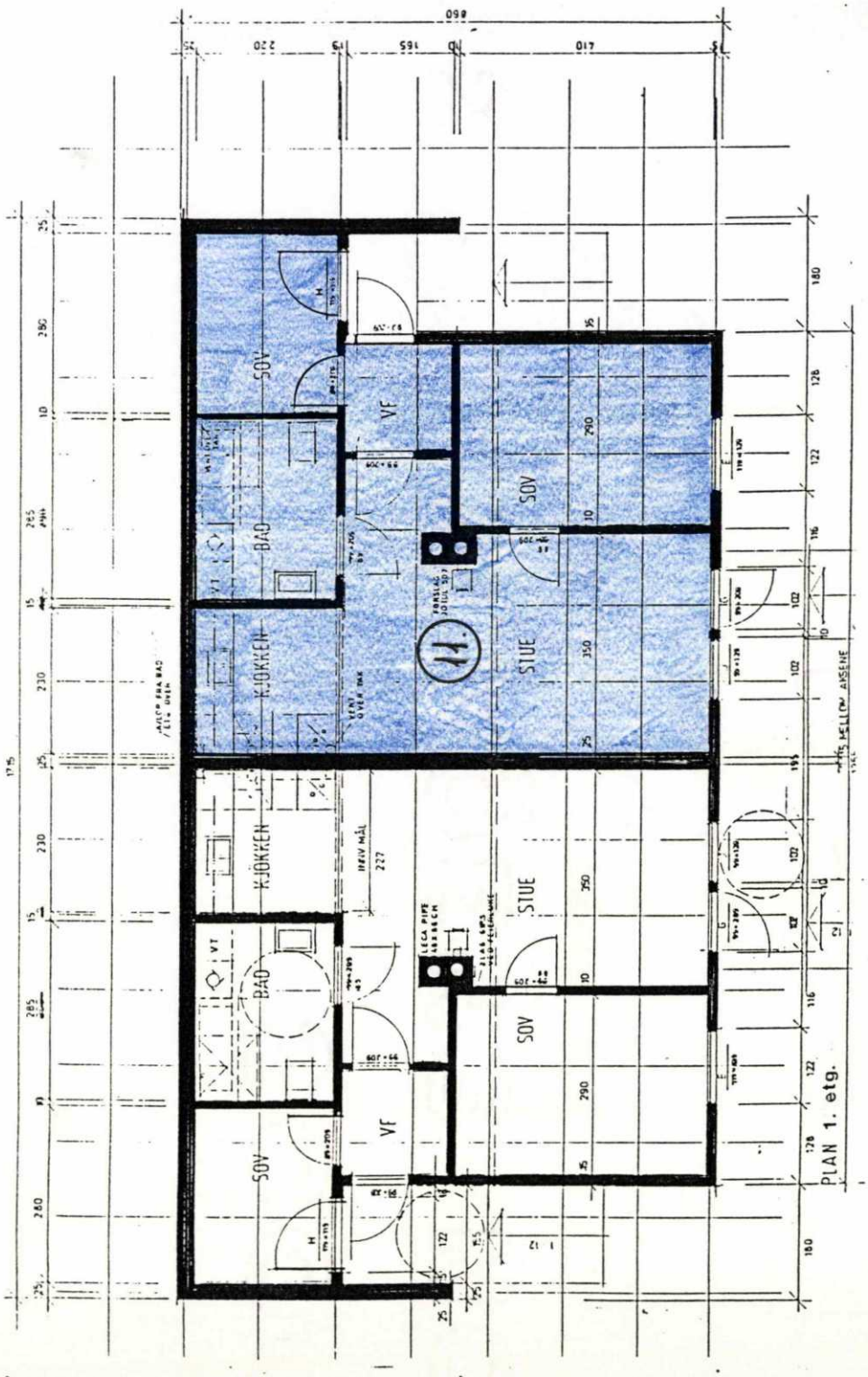
14



Røyseløkka 11B
2 etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Svogstad

15

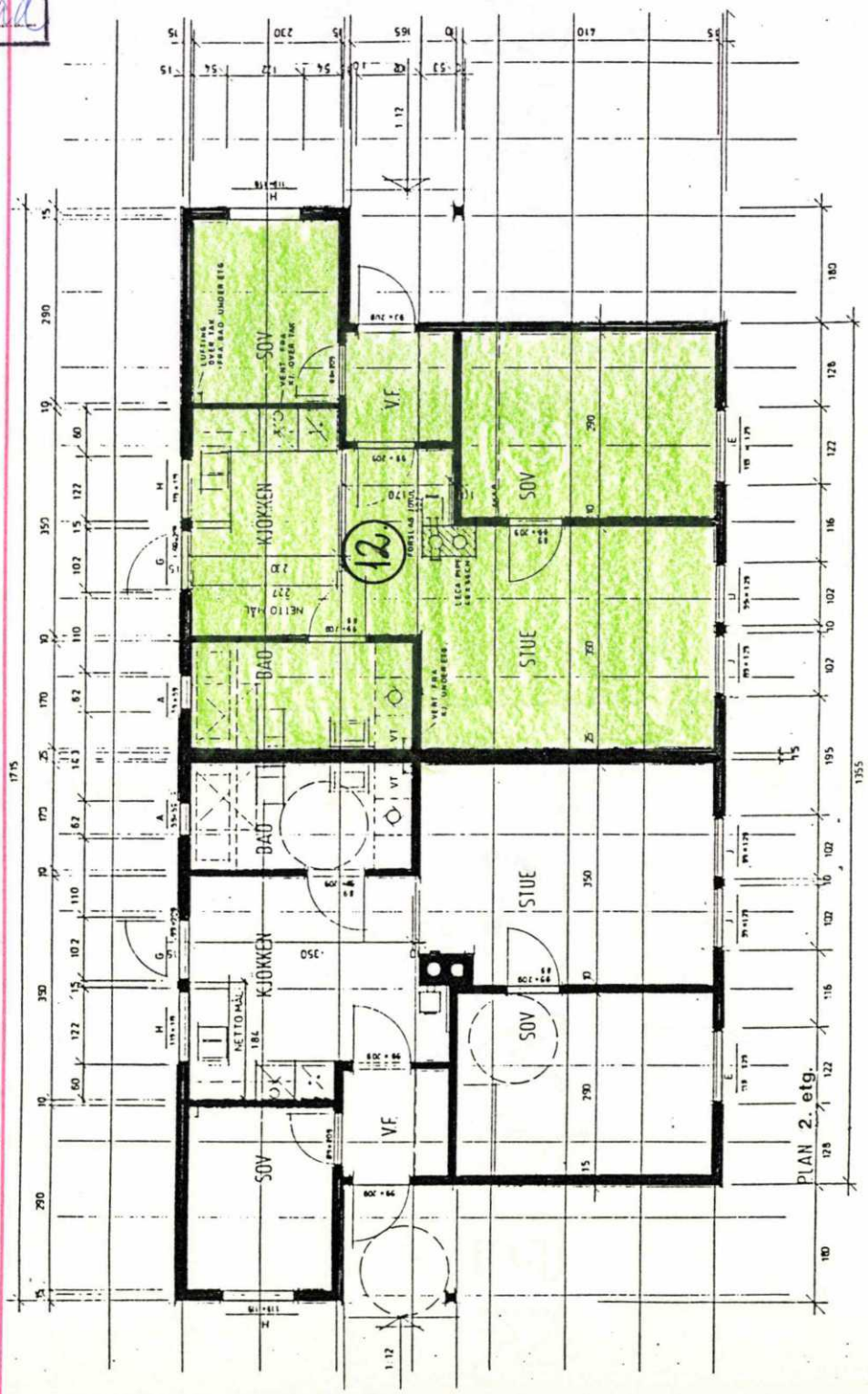


Røyseløkka 11A
1. etg.

PLAN 1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Engstad

16

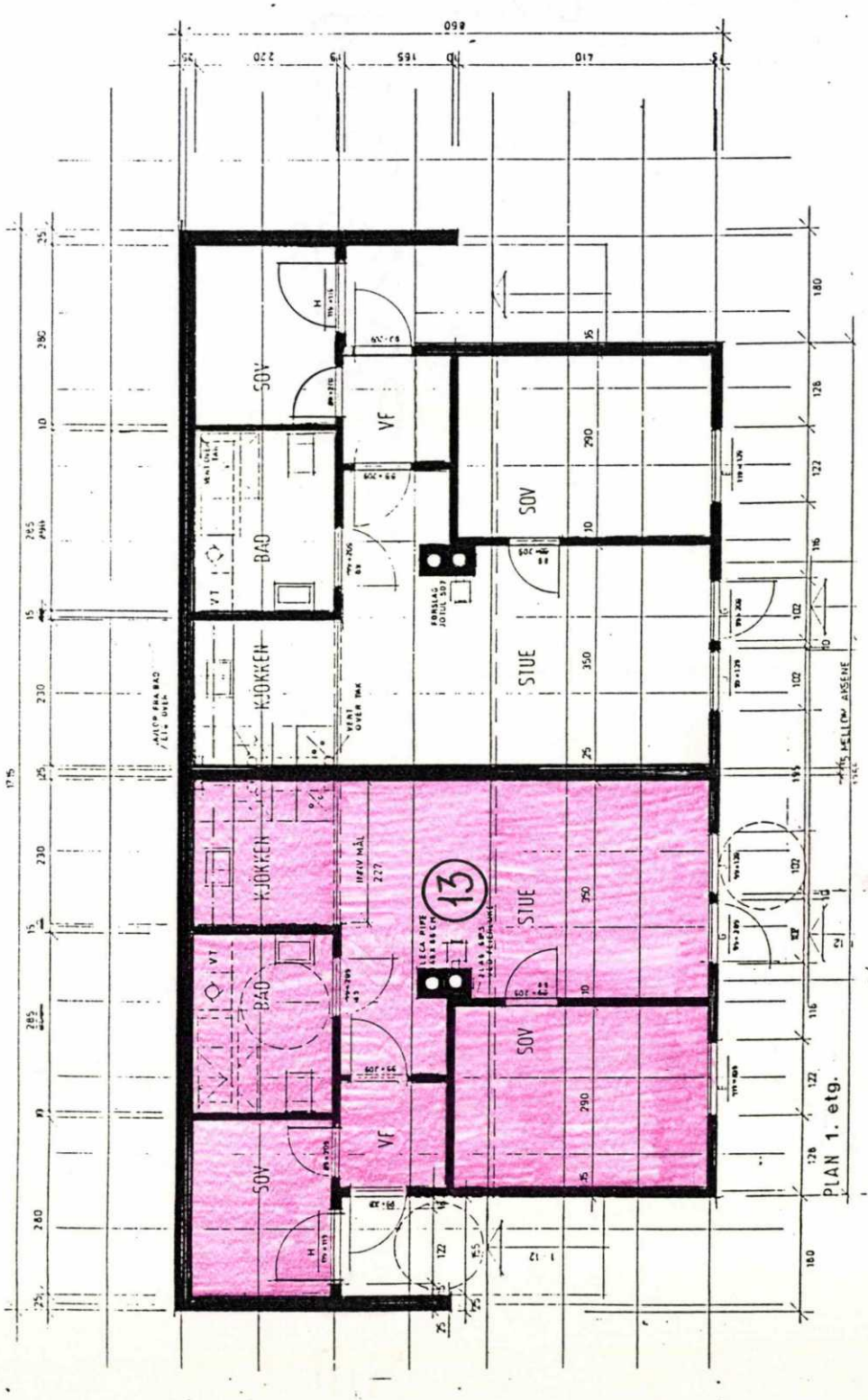


Røyseløkka 11A
2. etg.

PLAN 2. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Tvegstad

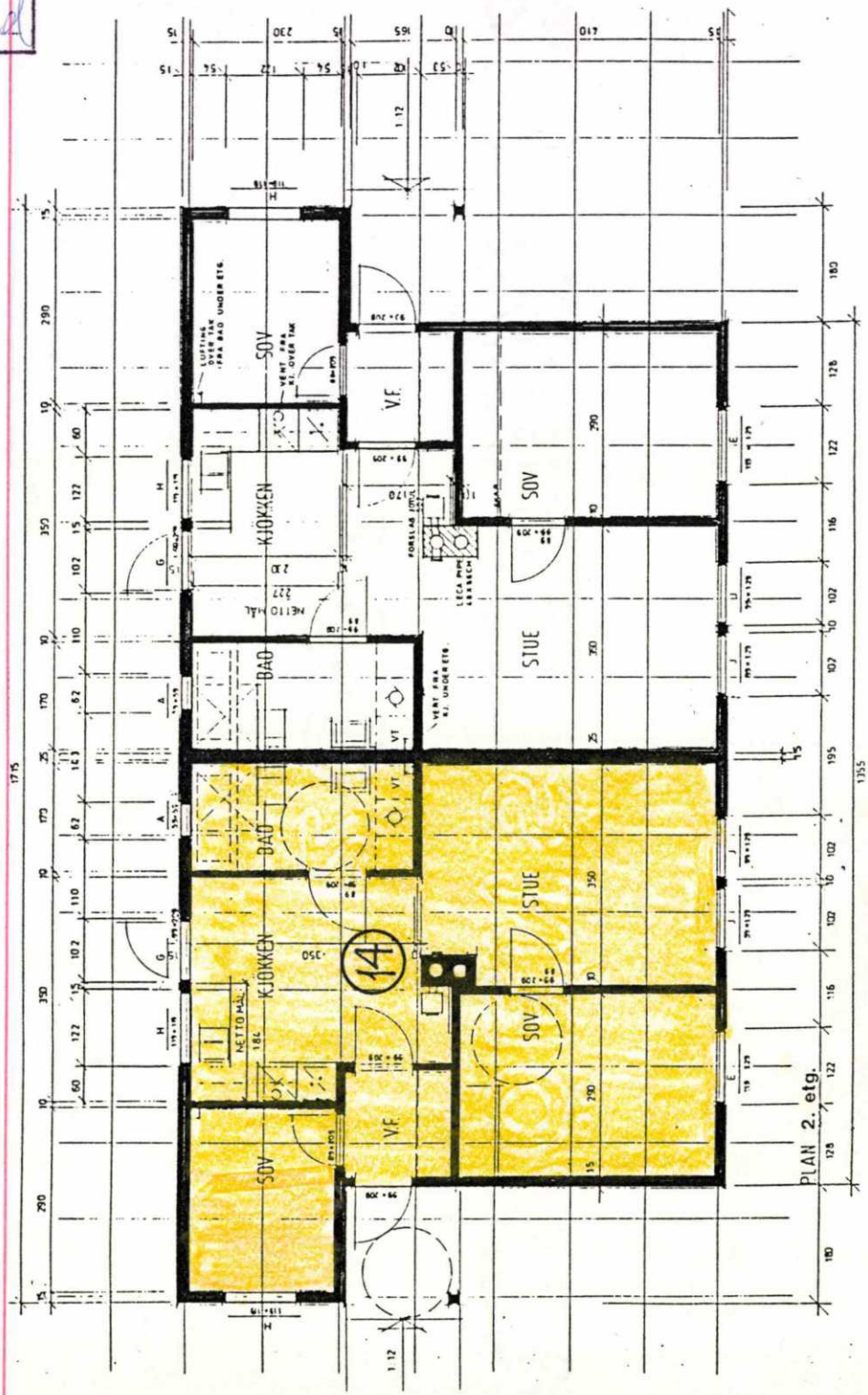
17



Røyseløkka 13B
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Gregstad

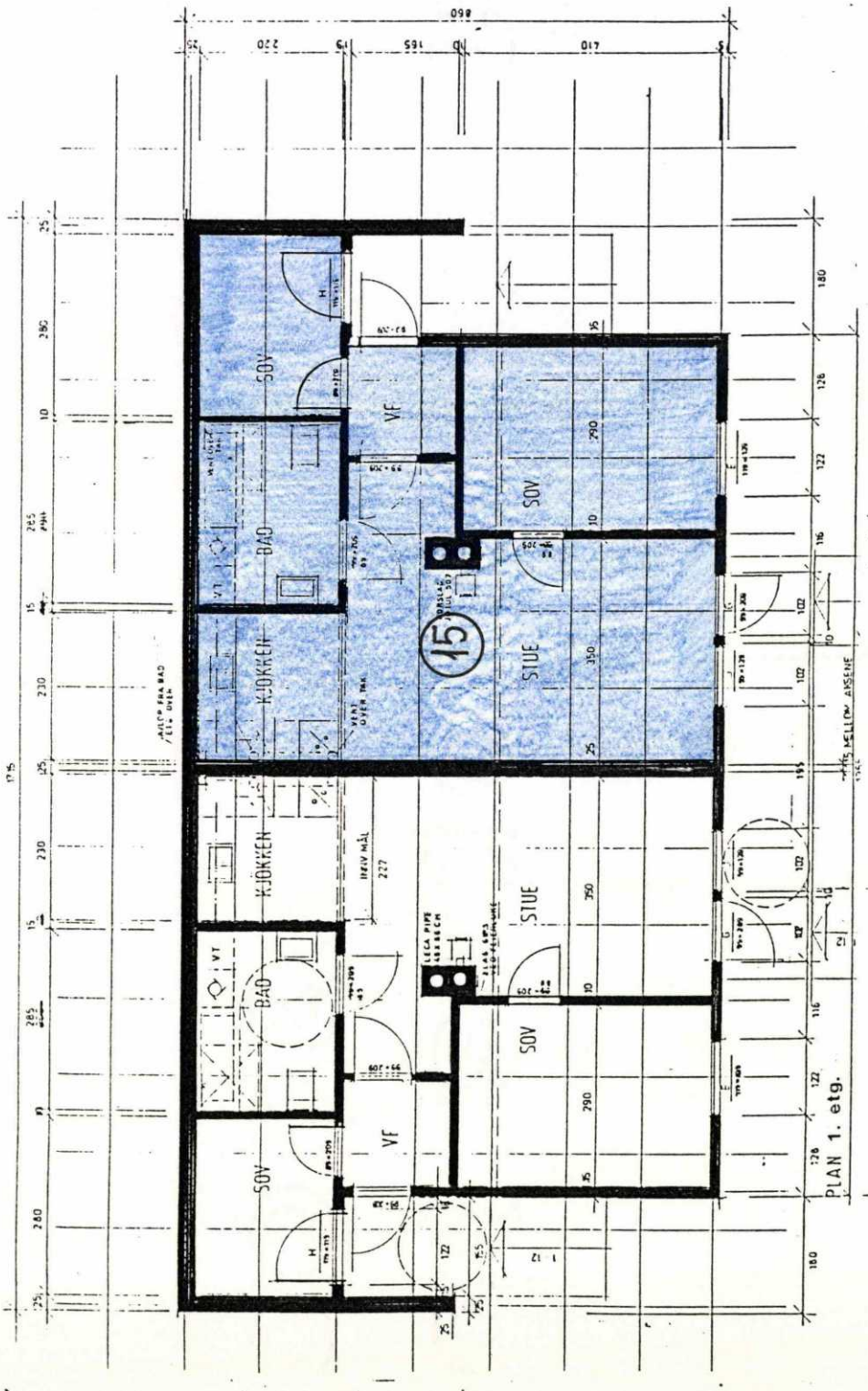
18



Røyseløkka 13B
2. etg.

19

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune

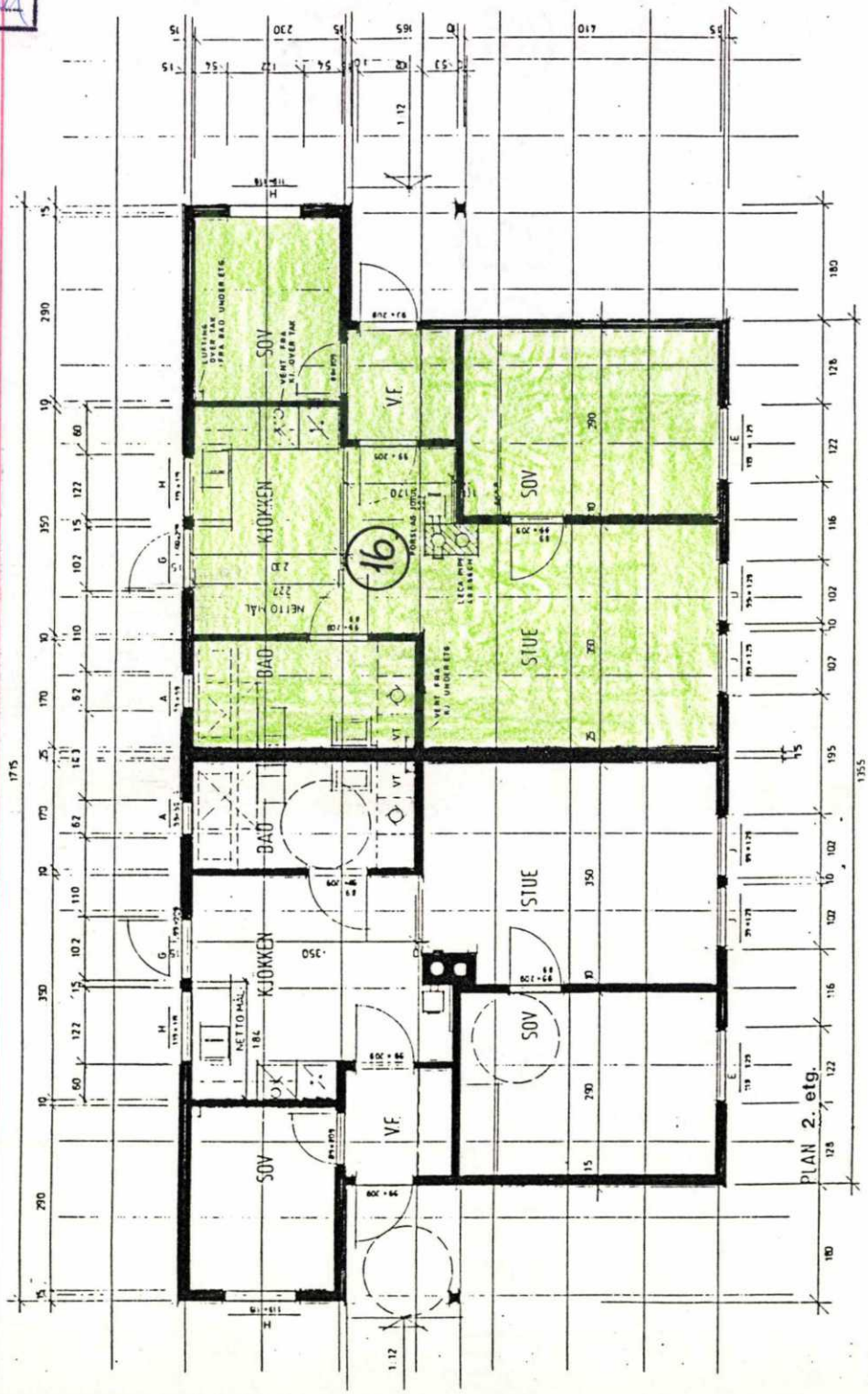


Røyseløkka 13A
1. etg.

PLAN 1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sørdefjord kommune
A. Tvogstad

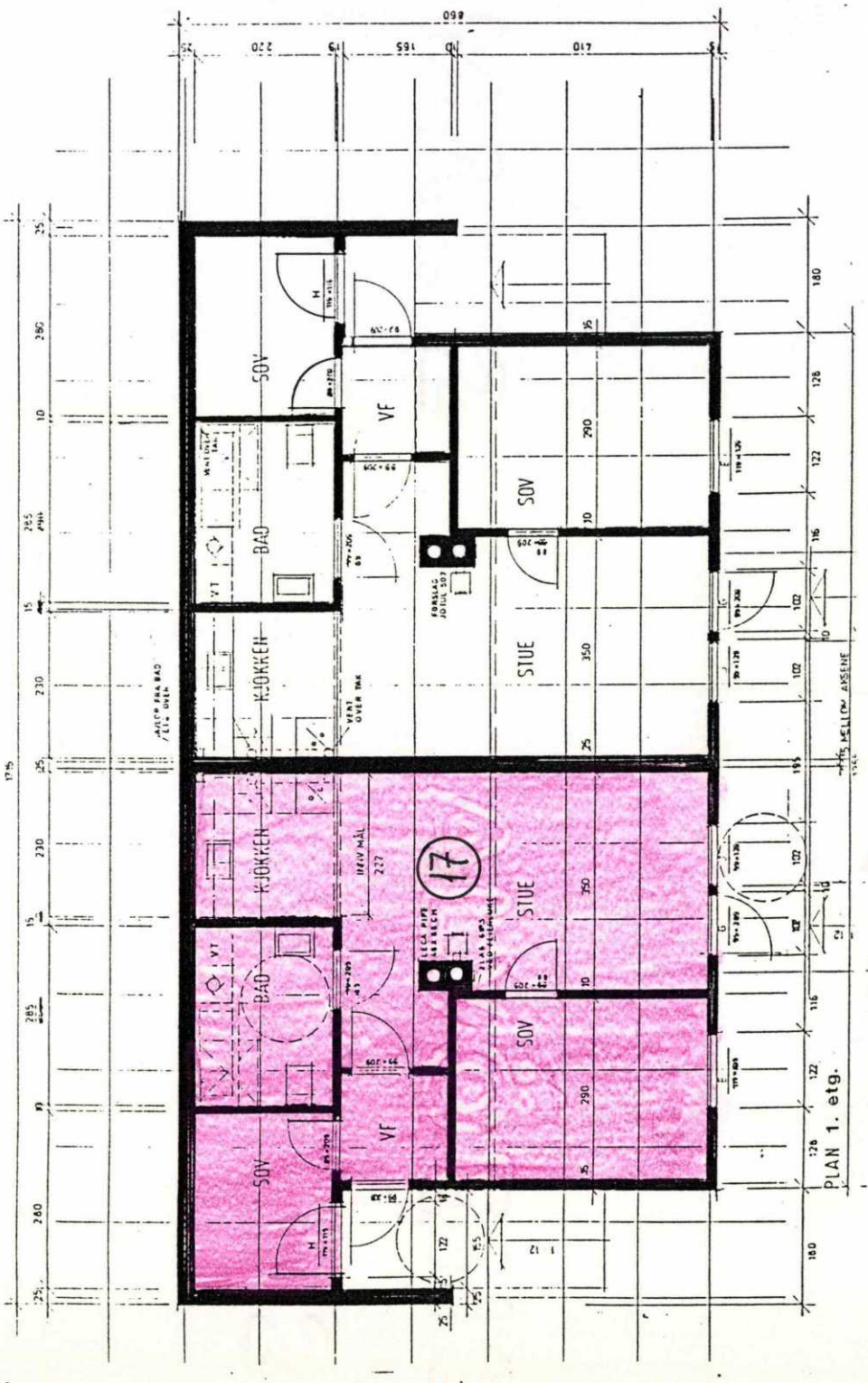
20



Røyseløkka 13A
2. etg.

21

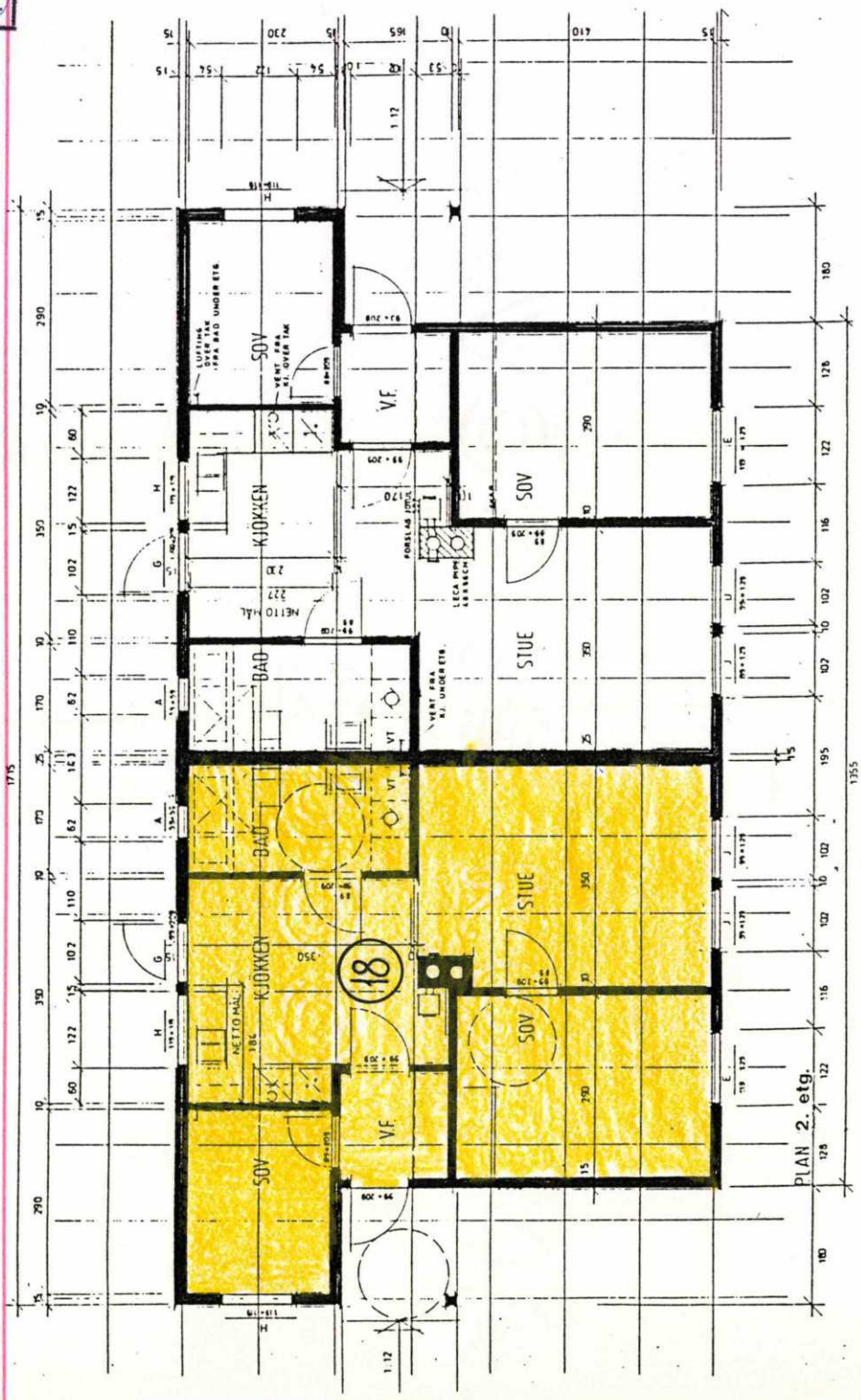
Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Tvegstad



Røyseløkka 15B
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Tvastad

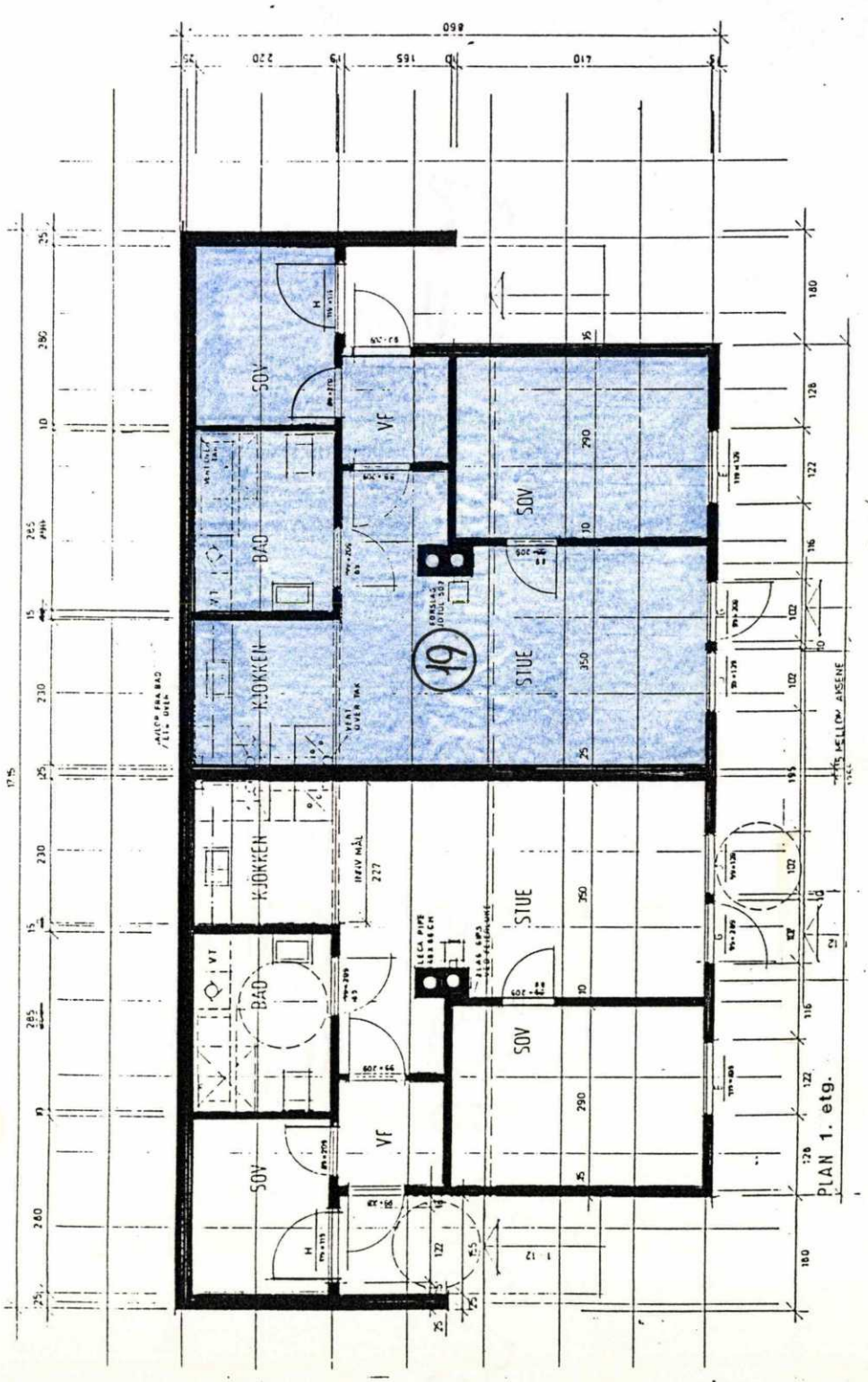
22



Røyseløkka 15B
2. etg.

23

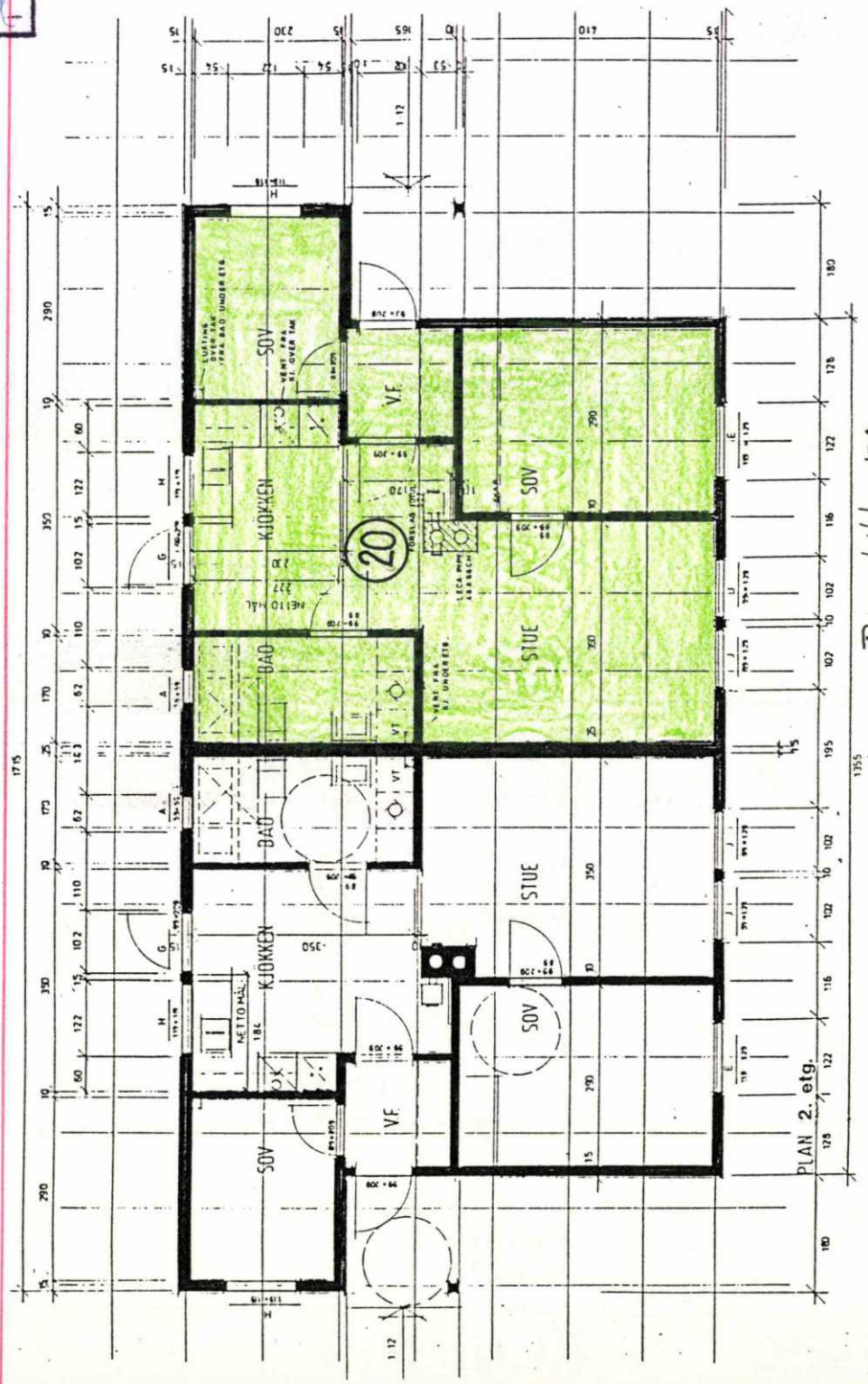
Riktig
GJESPART
bekr.fres
S. Sotfjord kommune
S. Guggstad



Røyseløkka 15A
1. etg.

24

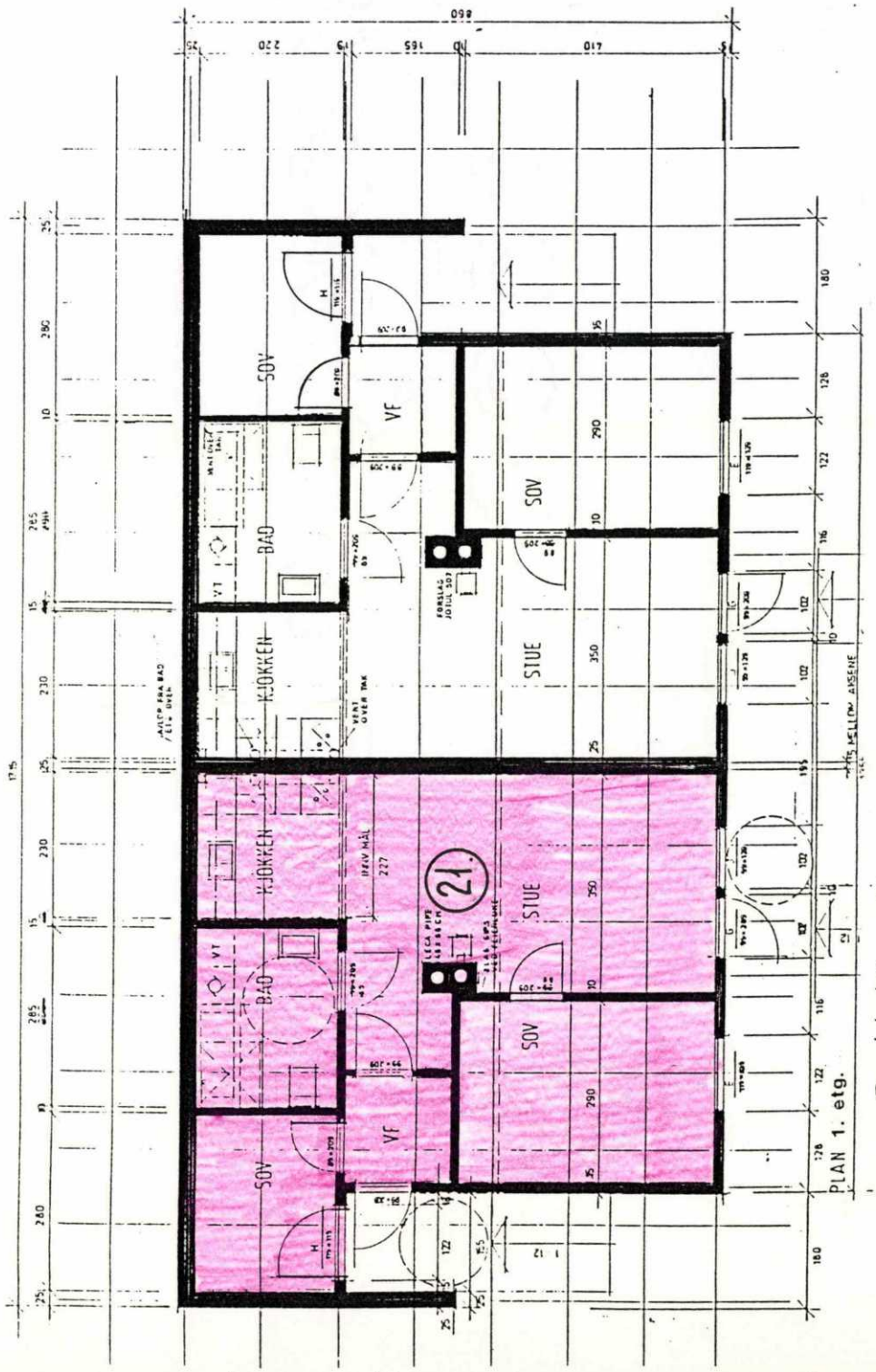
Riktig
Gjeldende
bør fres
Sandefjord kommune



Røyseløkka 15A
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune

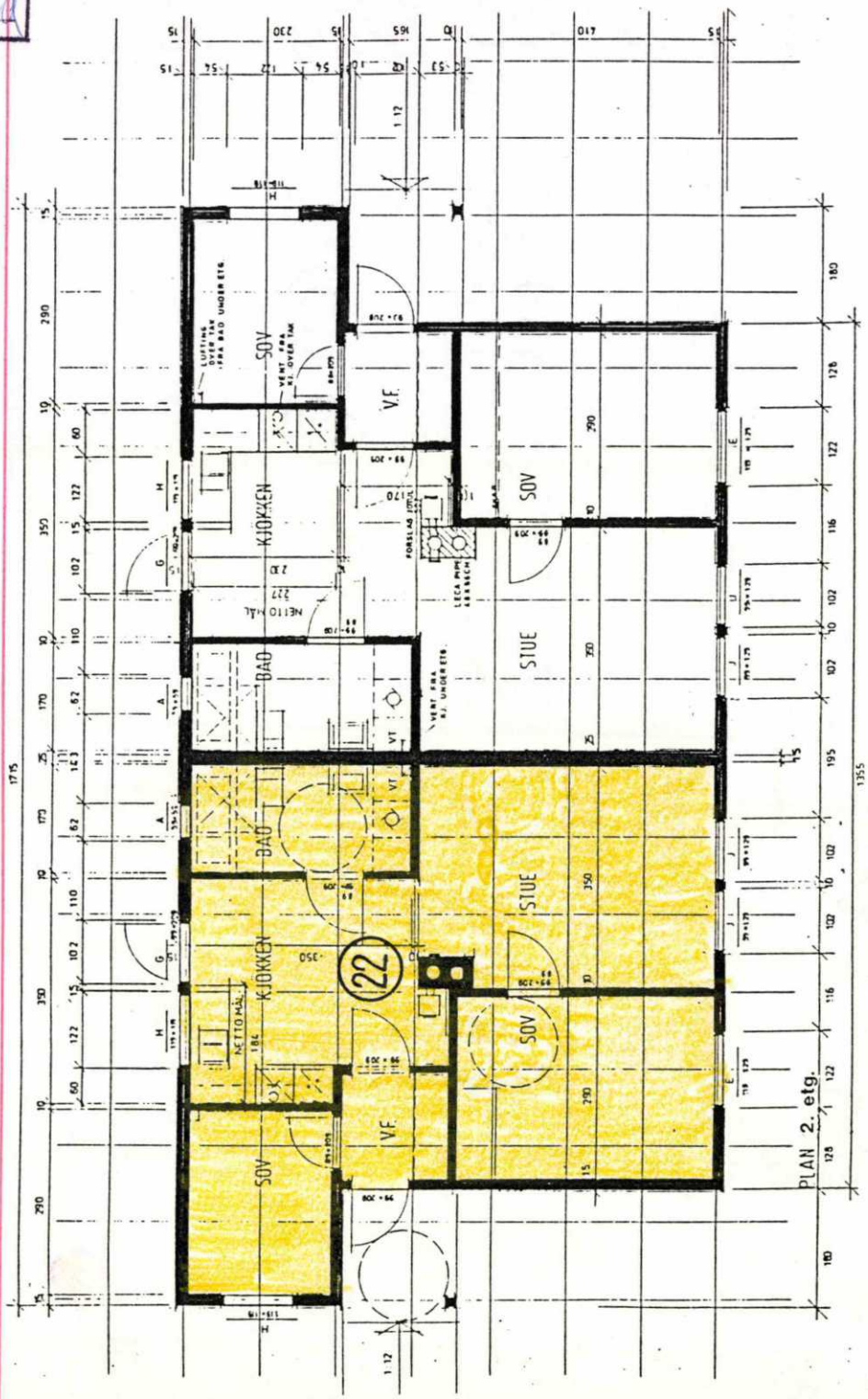
25



Buskhellinga 8A
1.etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune

26

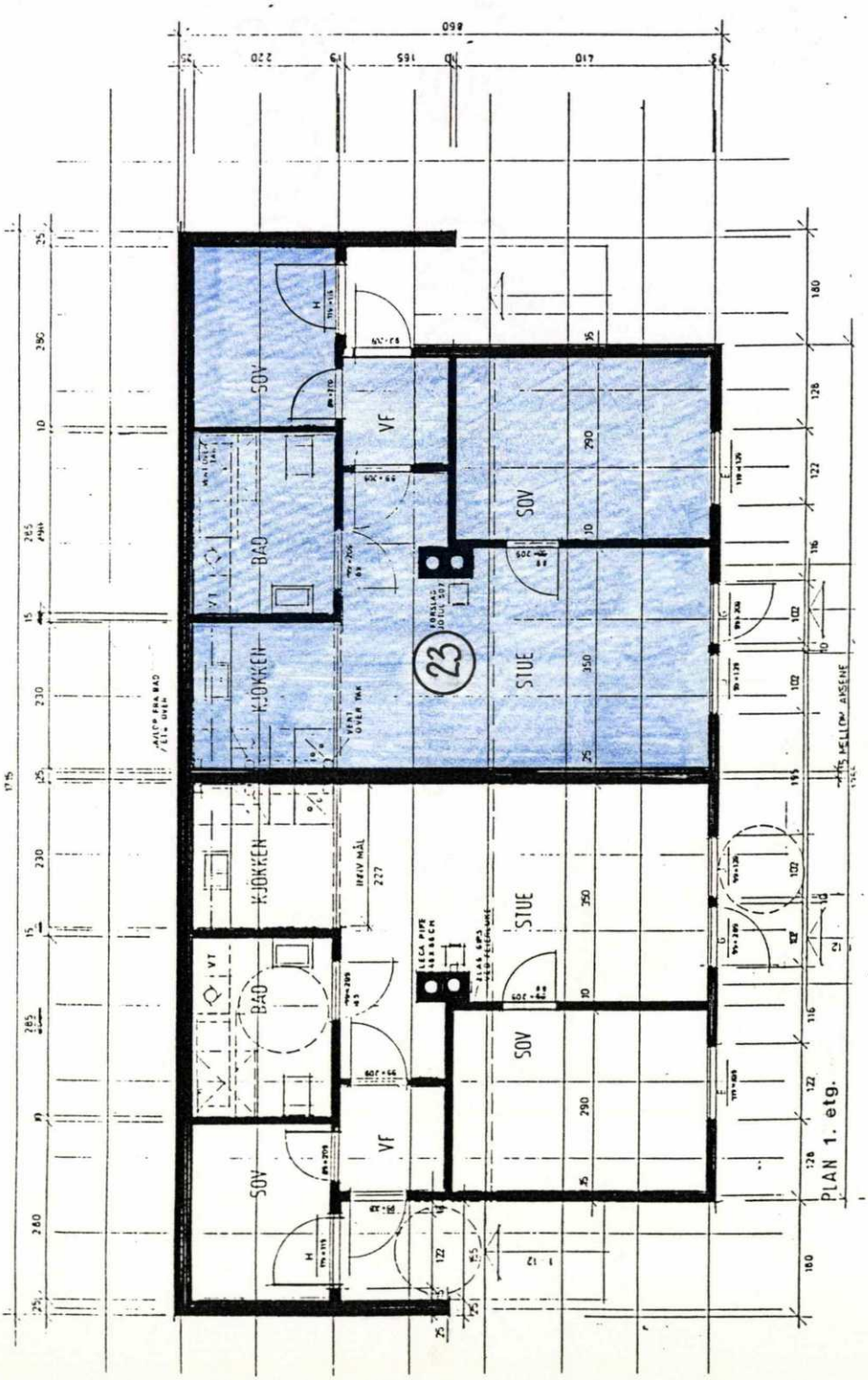


Buskhellinga 8A
2. etg.

PLAN 2. etg.

27

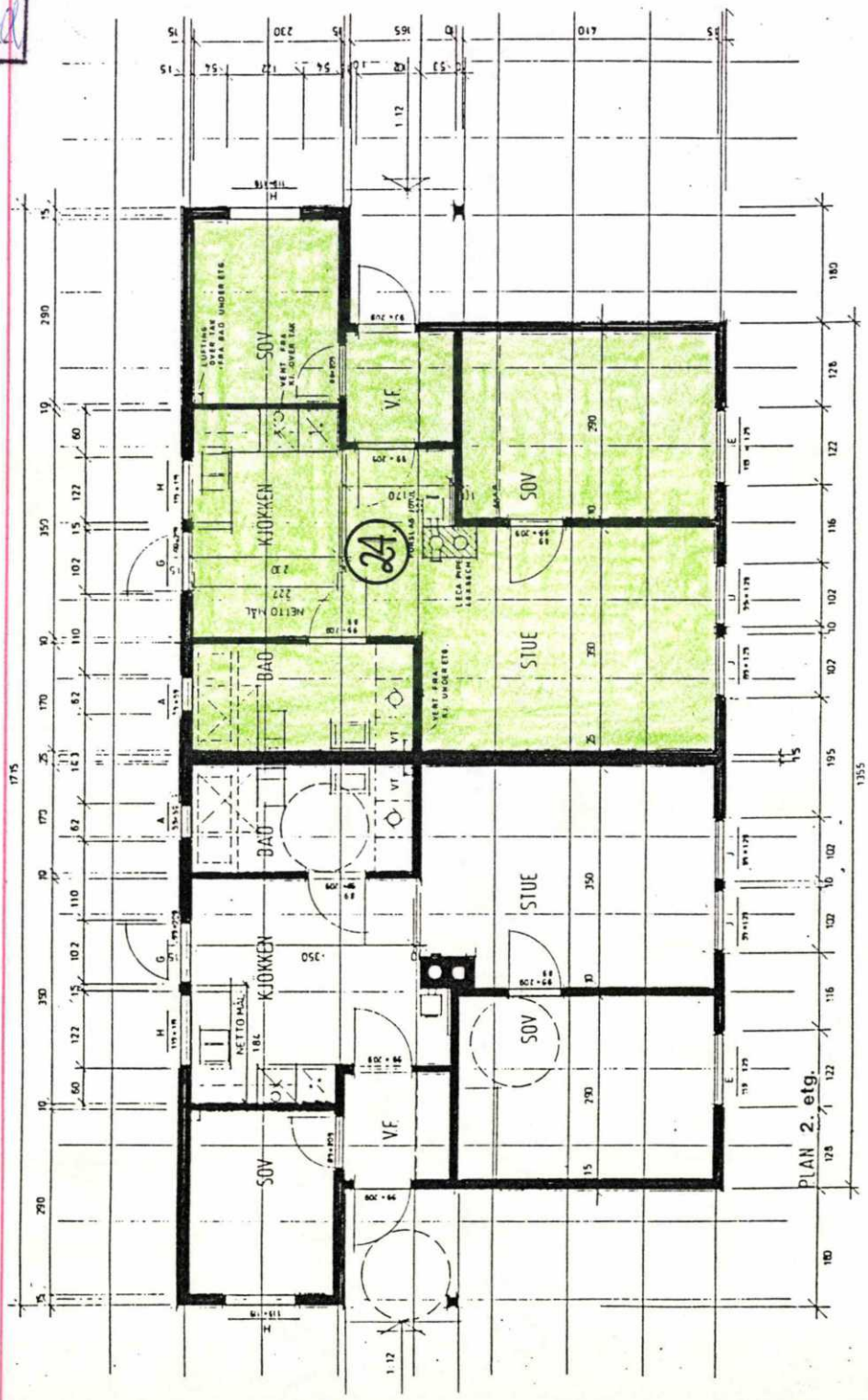
Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Haugstad



Buskhellinga 8B
1. etg.

28

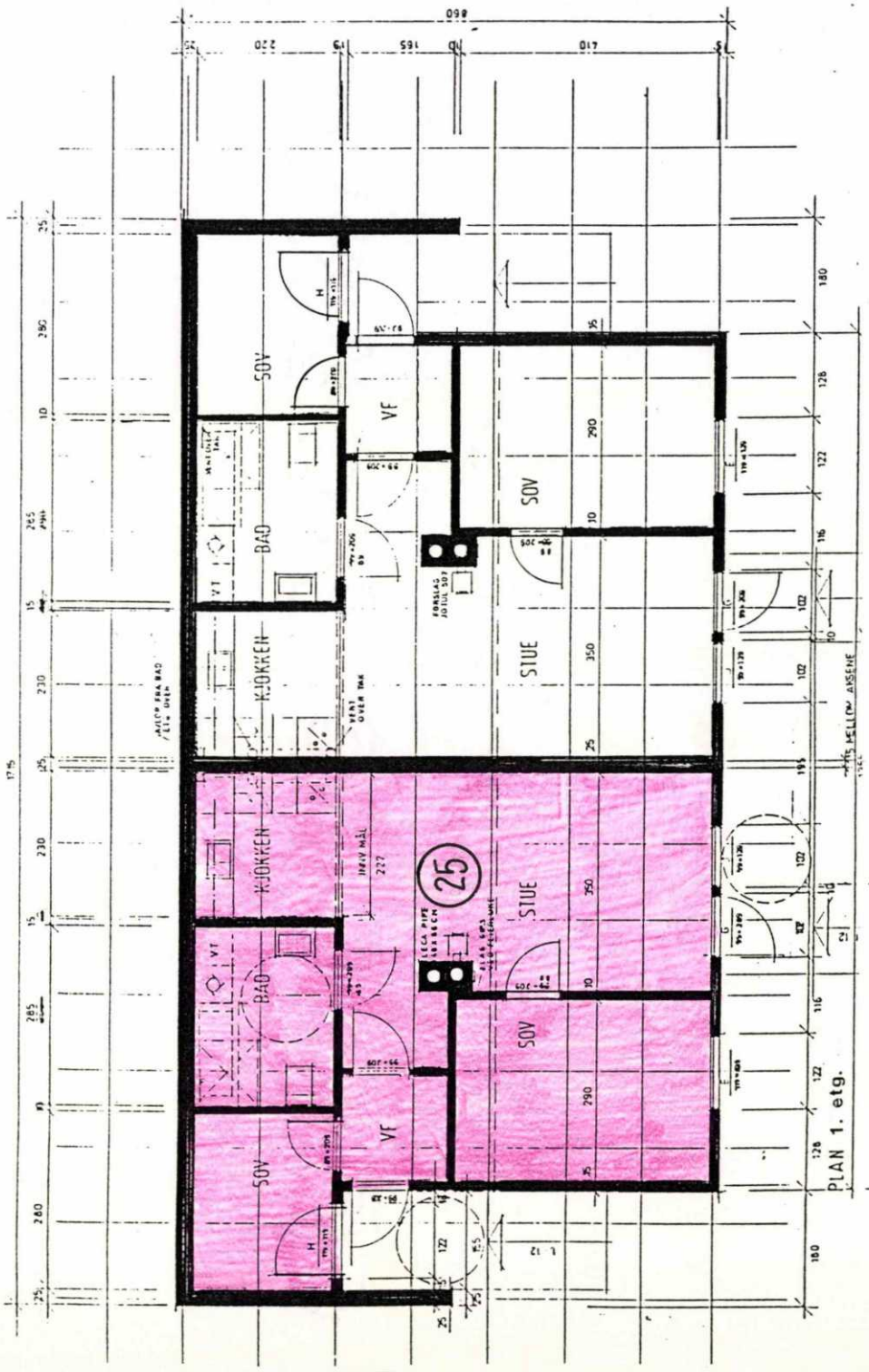
Riktig
GJENPART
bekr fes
Sandefjord kommune
S. Tvastad



Buskhellinga 8B
2. etg.

29

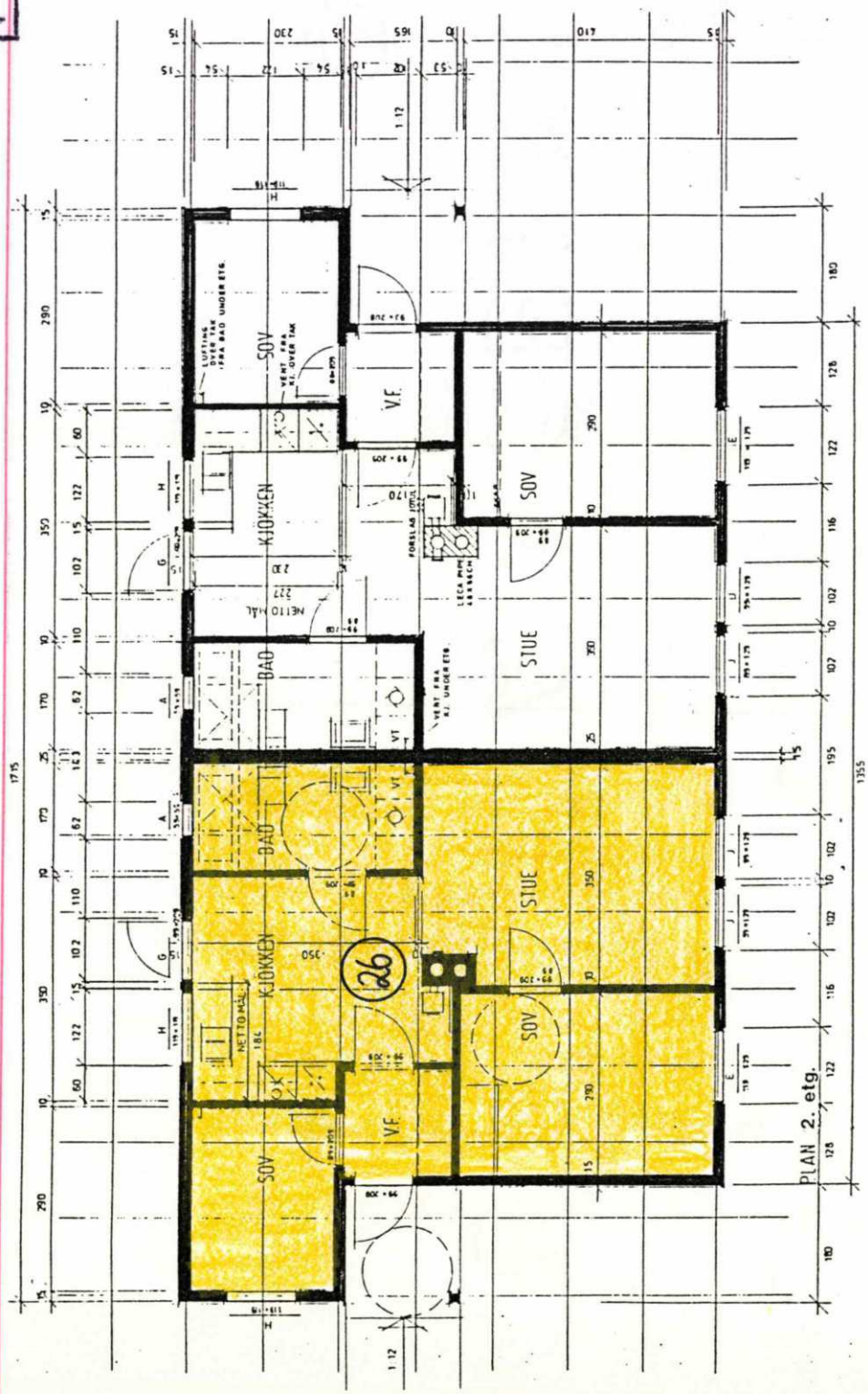
Riktig
GJENPART
bekr. f. es
Sandefjord kommune
A. Tvogstad



Buskhellinga 10A
1.etg.

30

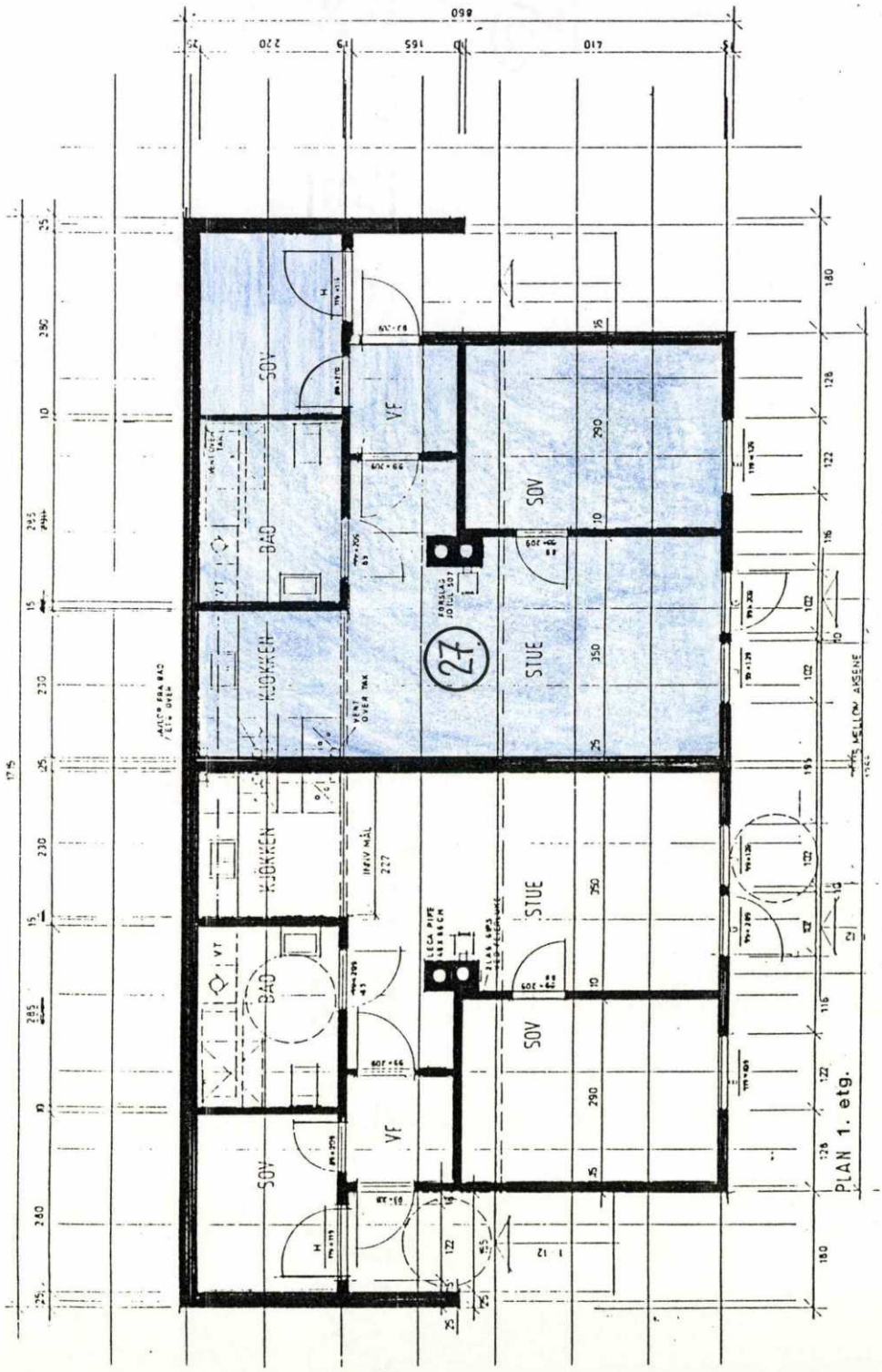
Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Gustad



Buskhellinga 10 A
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekr.fres
Sandøfjord kommune
A. Guggstad

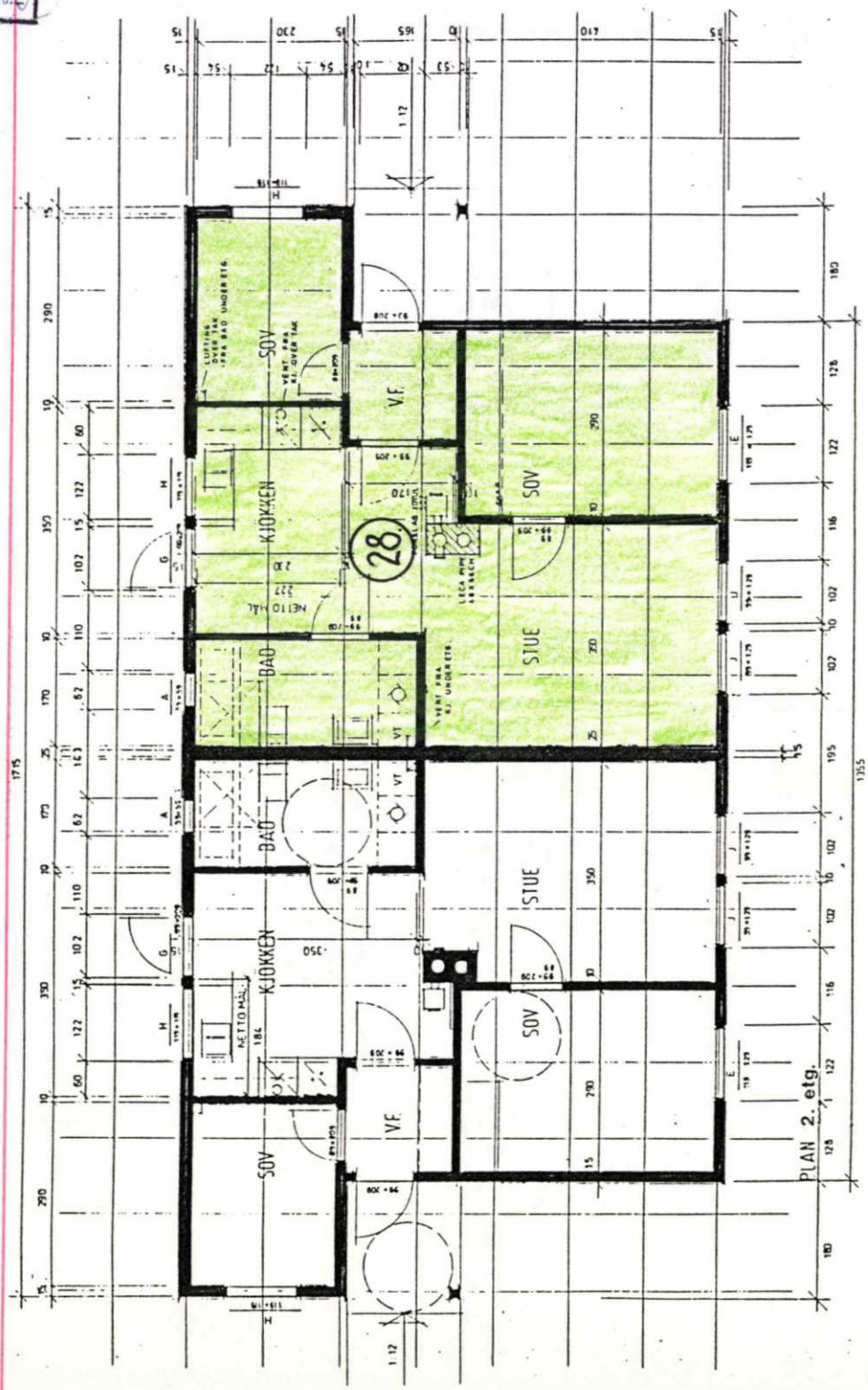
31



Buskhellinga 10 B
1. etg.

32

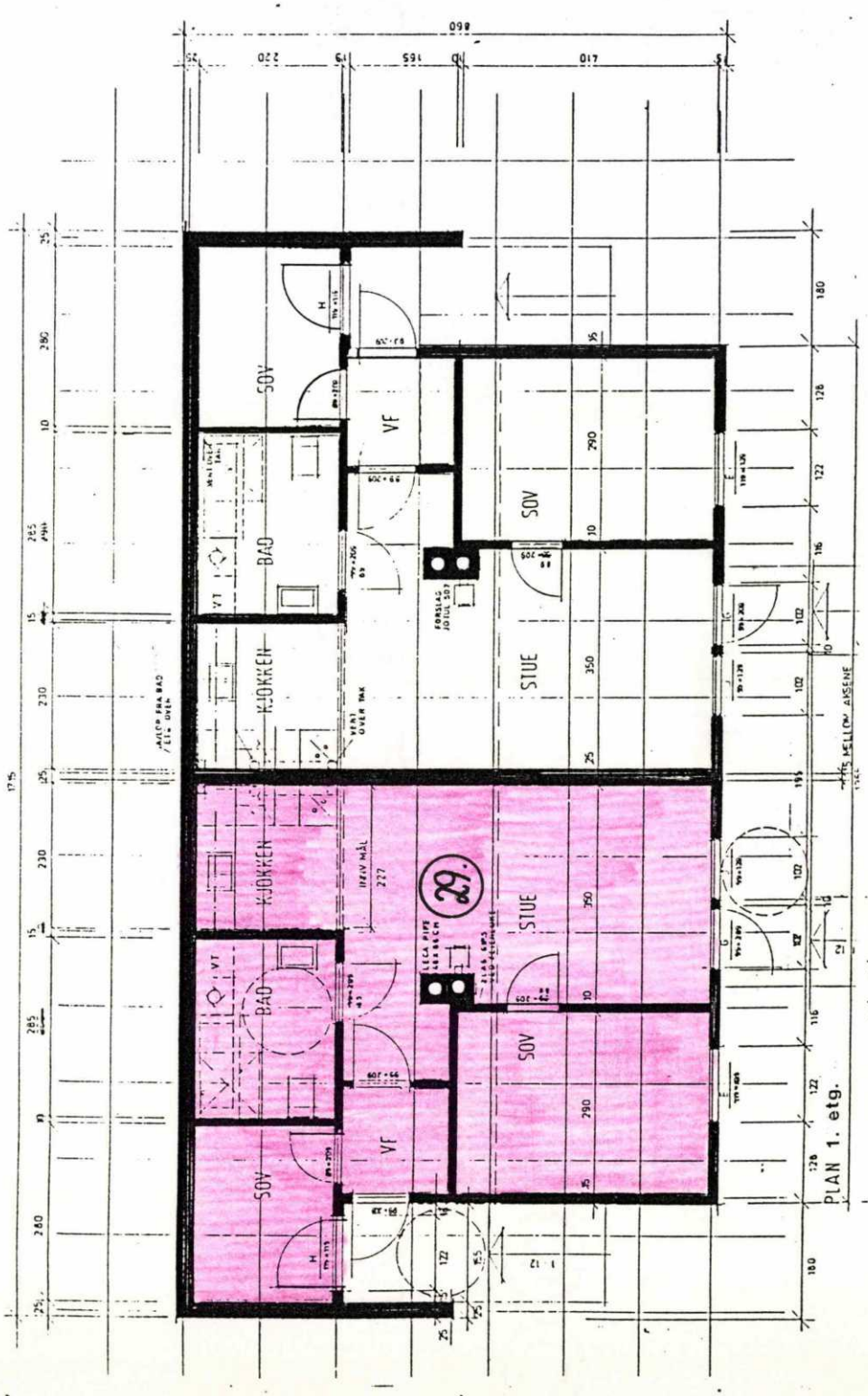
Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Ruogstad



Buskhellinga 10B
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Sugstad

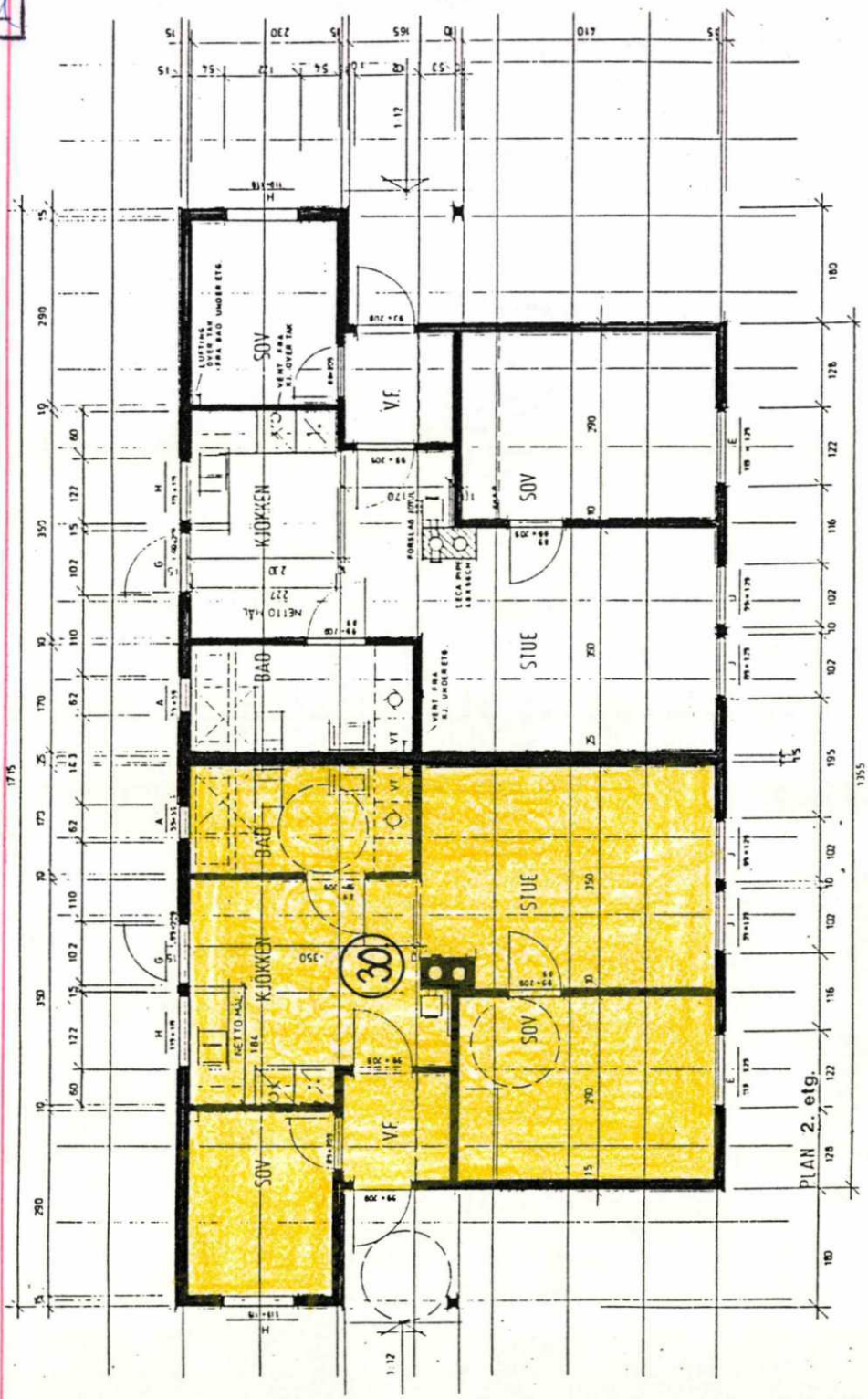
33



Buskhellinga 12A
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
S. Svagstad

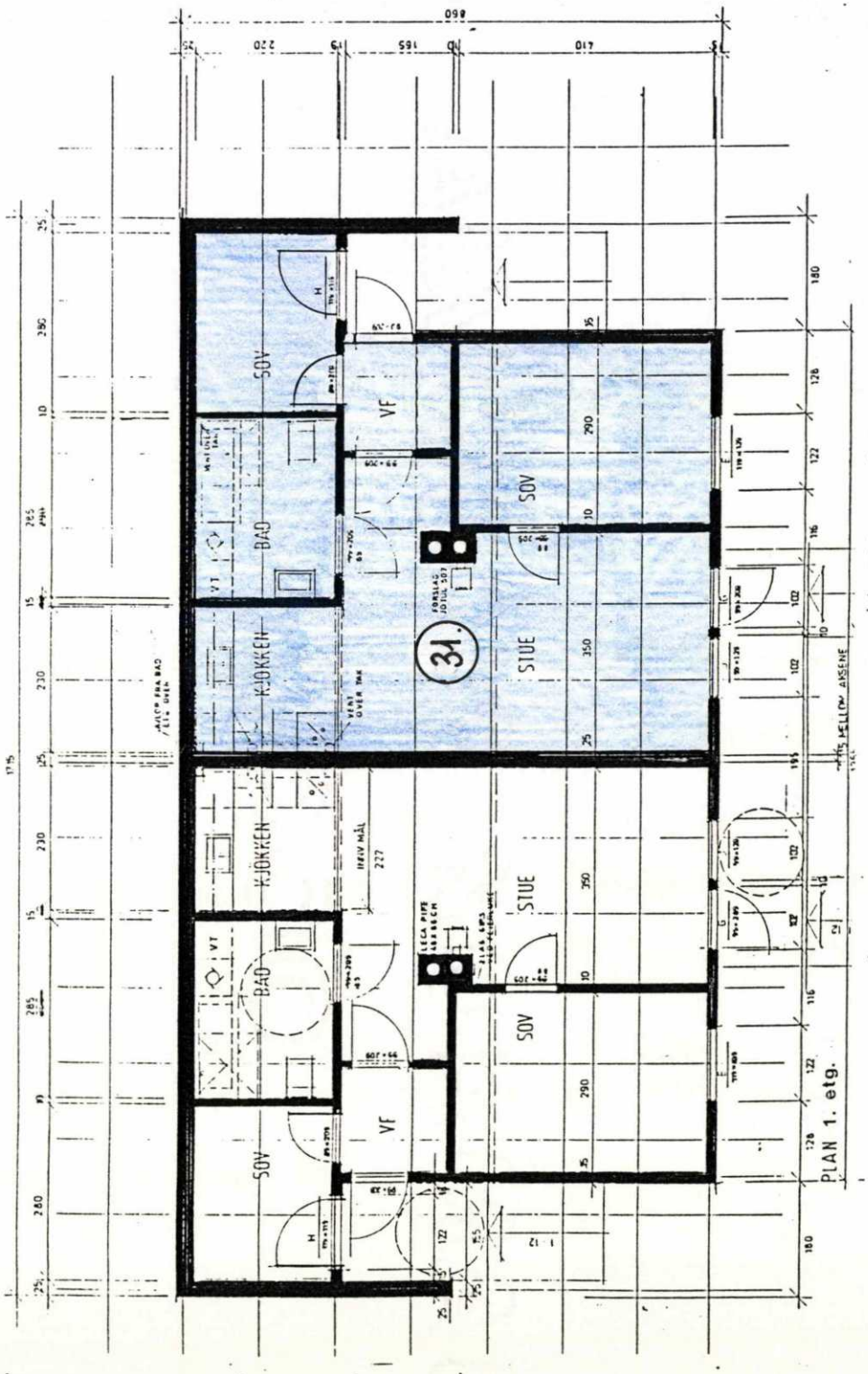
34



Buskbellinga 12A
2. etg.

35

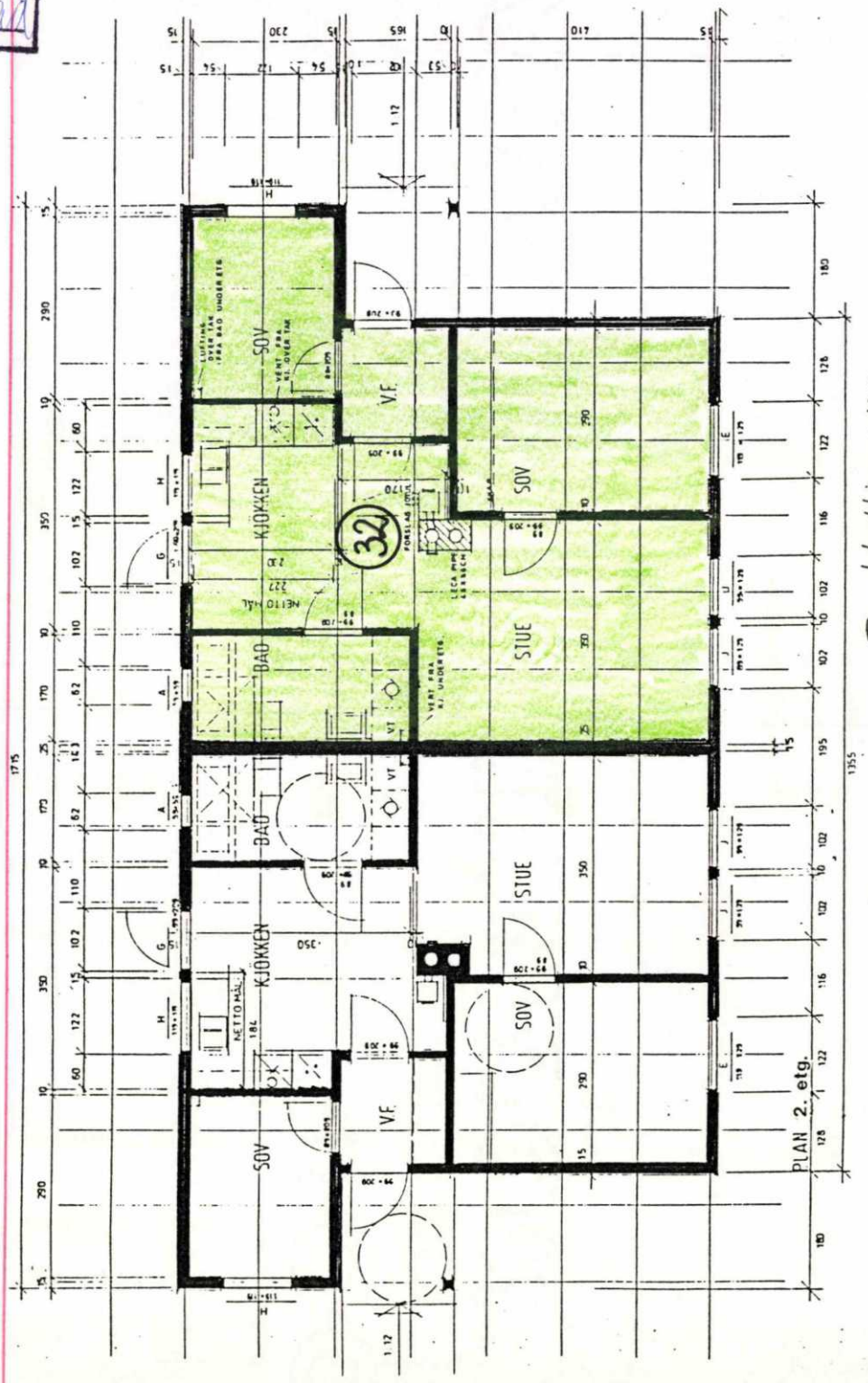
Riktig
G[illegible]PART
b[illegible] fres
S[illegible]kommune
D. Sugstad



Buskhellinga 12B
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sørfjord kommune

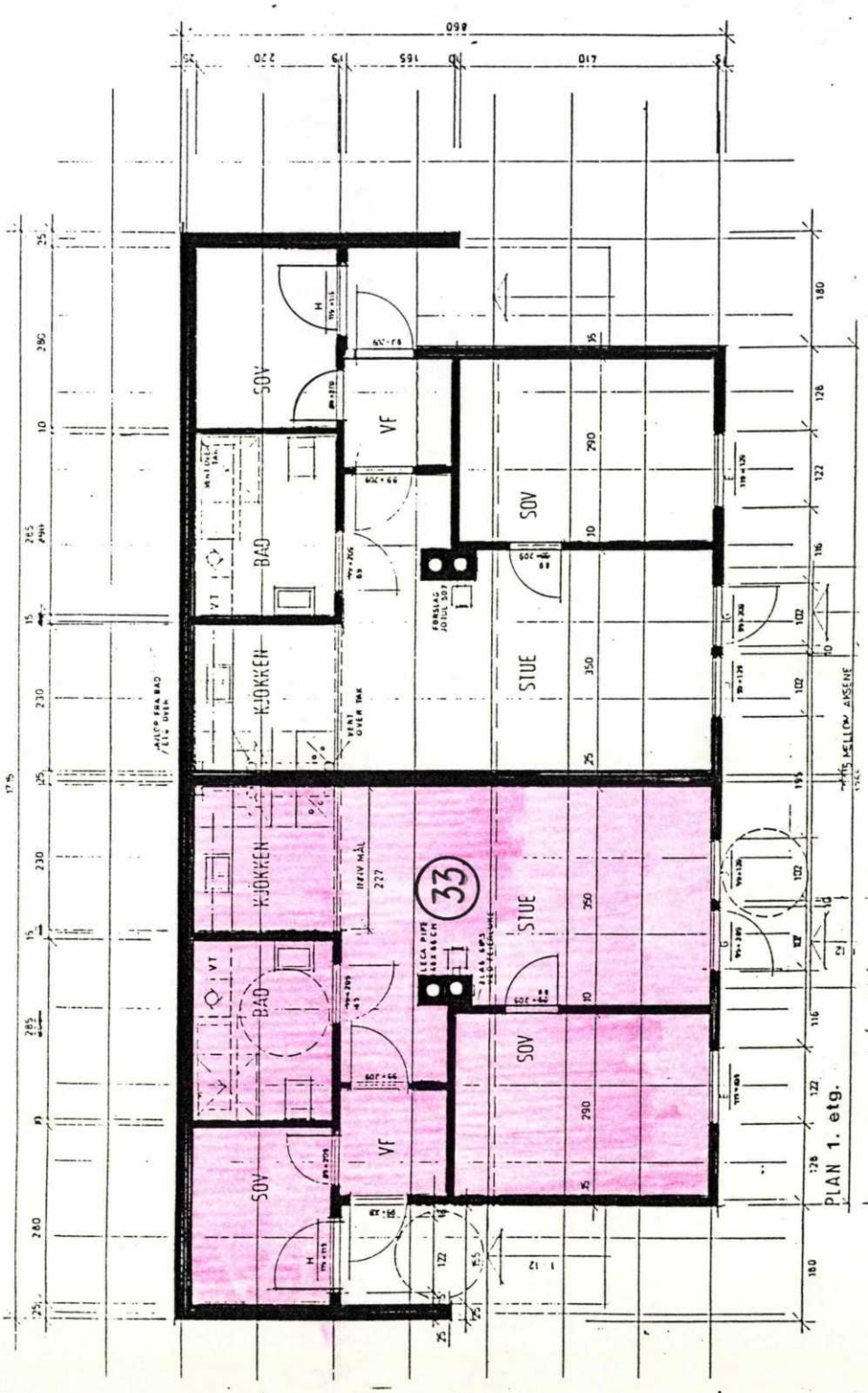
36



Buskhellinga 12 B
2. etg.

37

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Svagstad

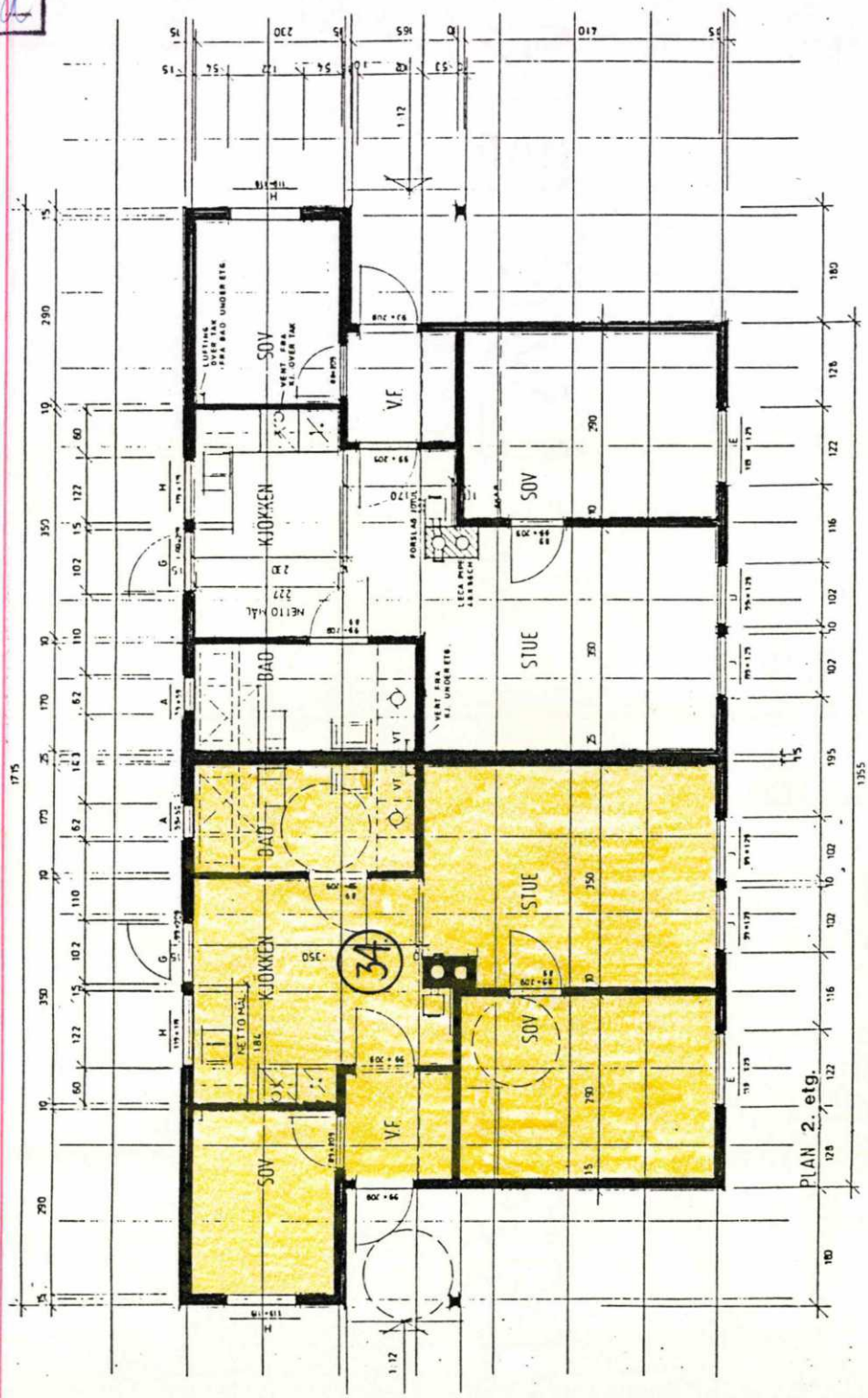


PLAN 1. etg.

Buskhellinga 14A
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Sunstad

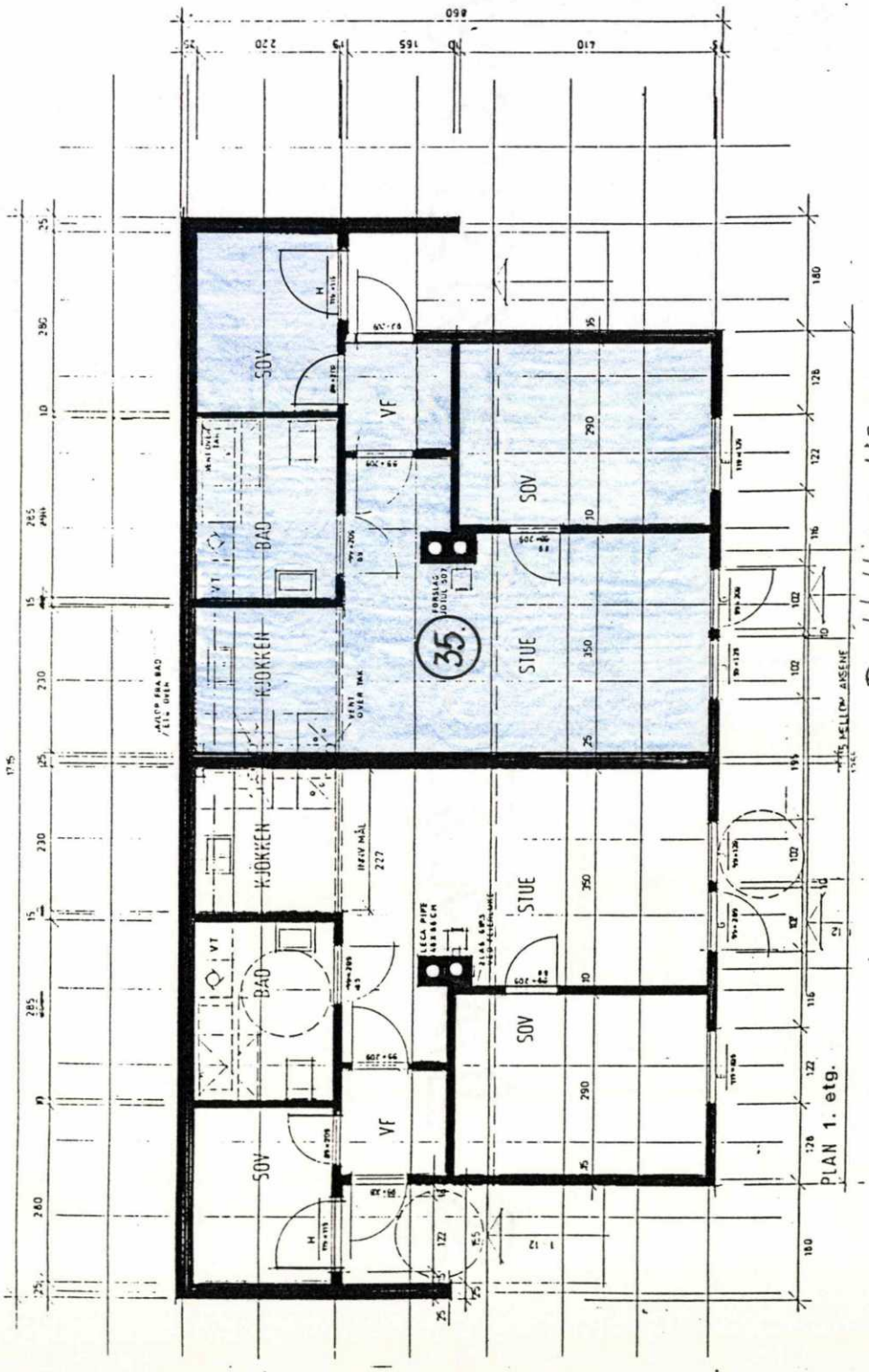
38



Buskhellinga 14A
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekr fces
Sandefjord kommune
A. Tvaagtad

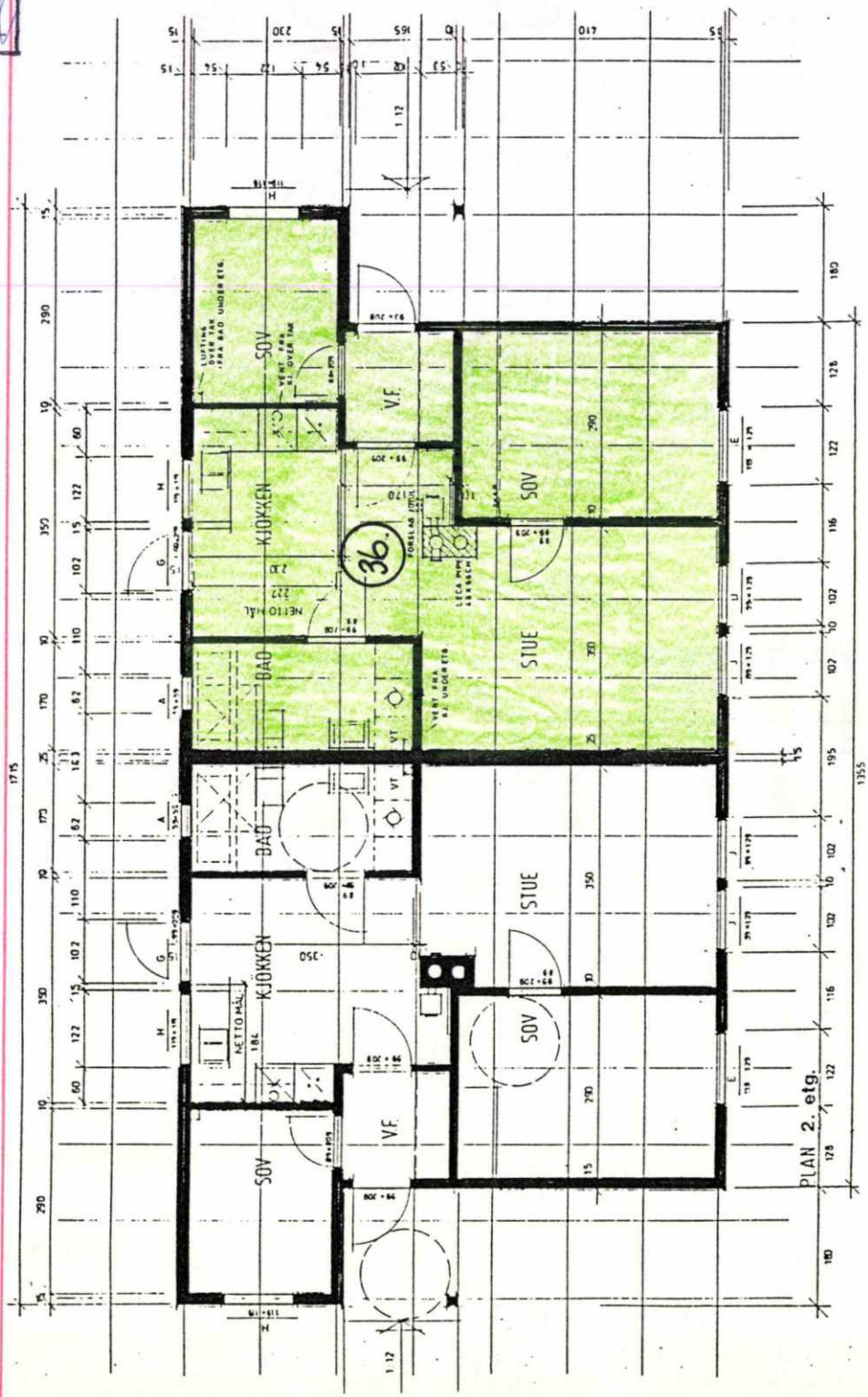
39



Buskhellinga 14B
1. etg.

Ri ig
G PART
be es
Sand kommune
S. Trogstad

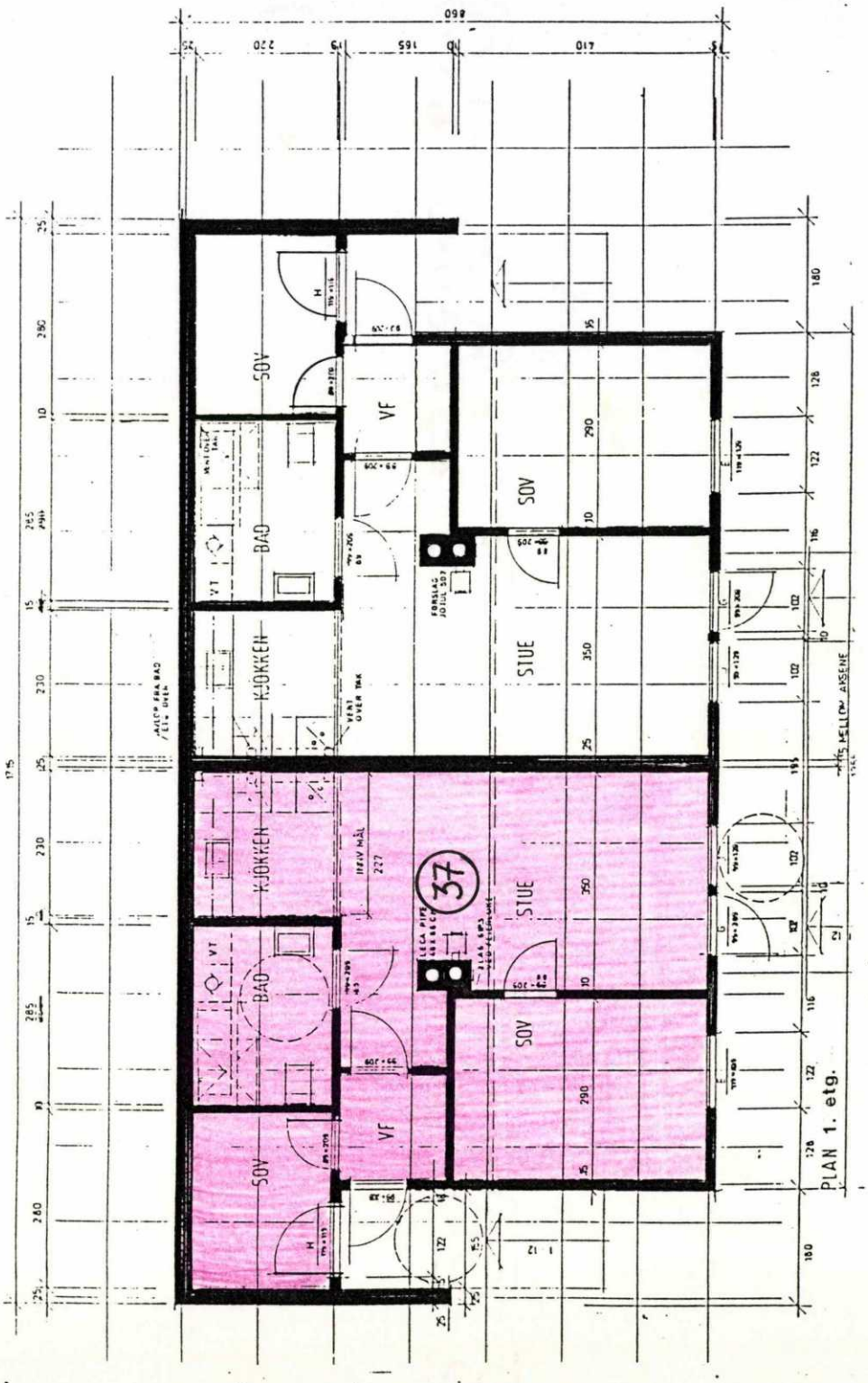
40



Buskhellinga 14 B
2. etg.

41

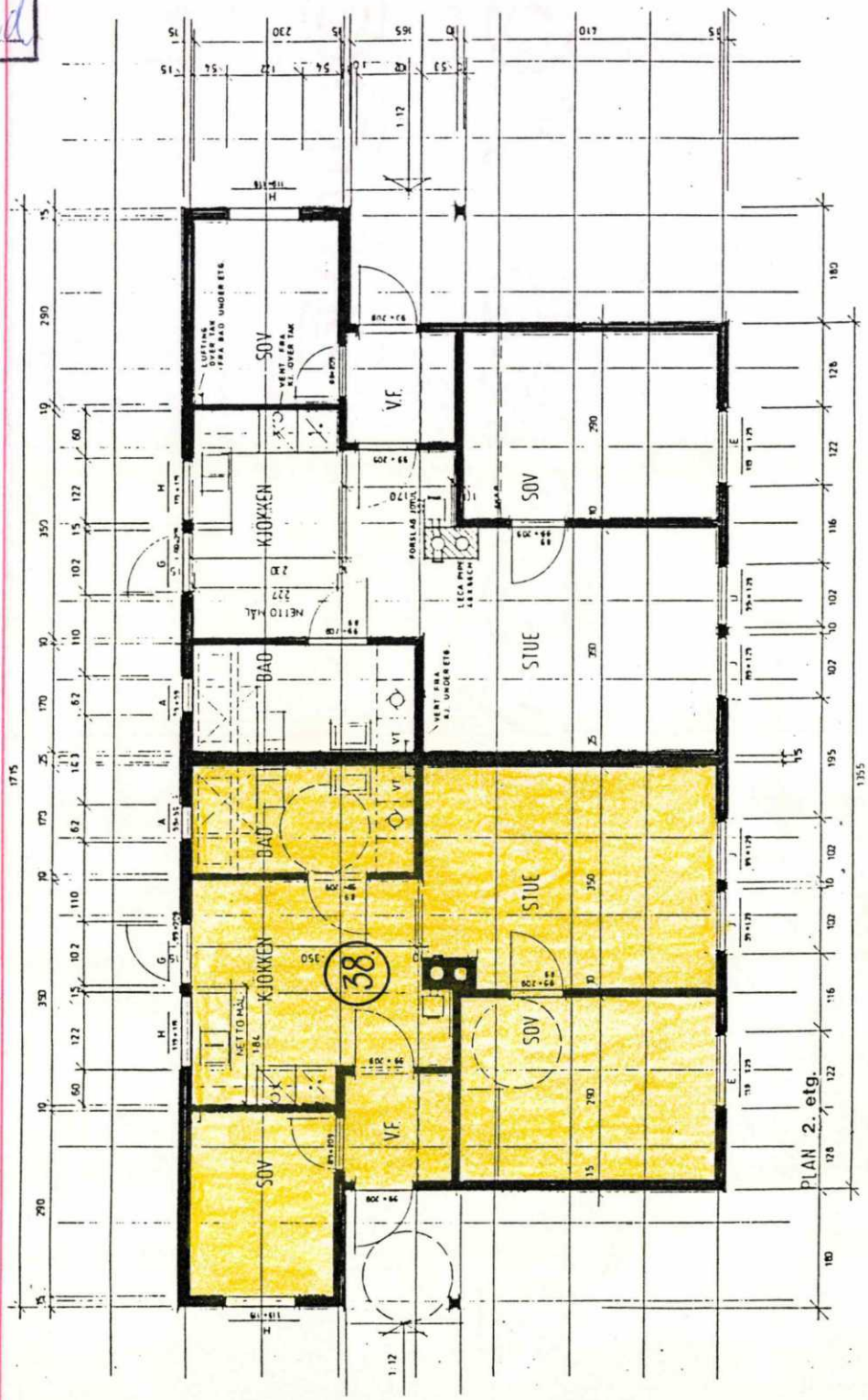
Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Svartad



Buskhellinga 11A
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekr. fres
Sandefjord kommune

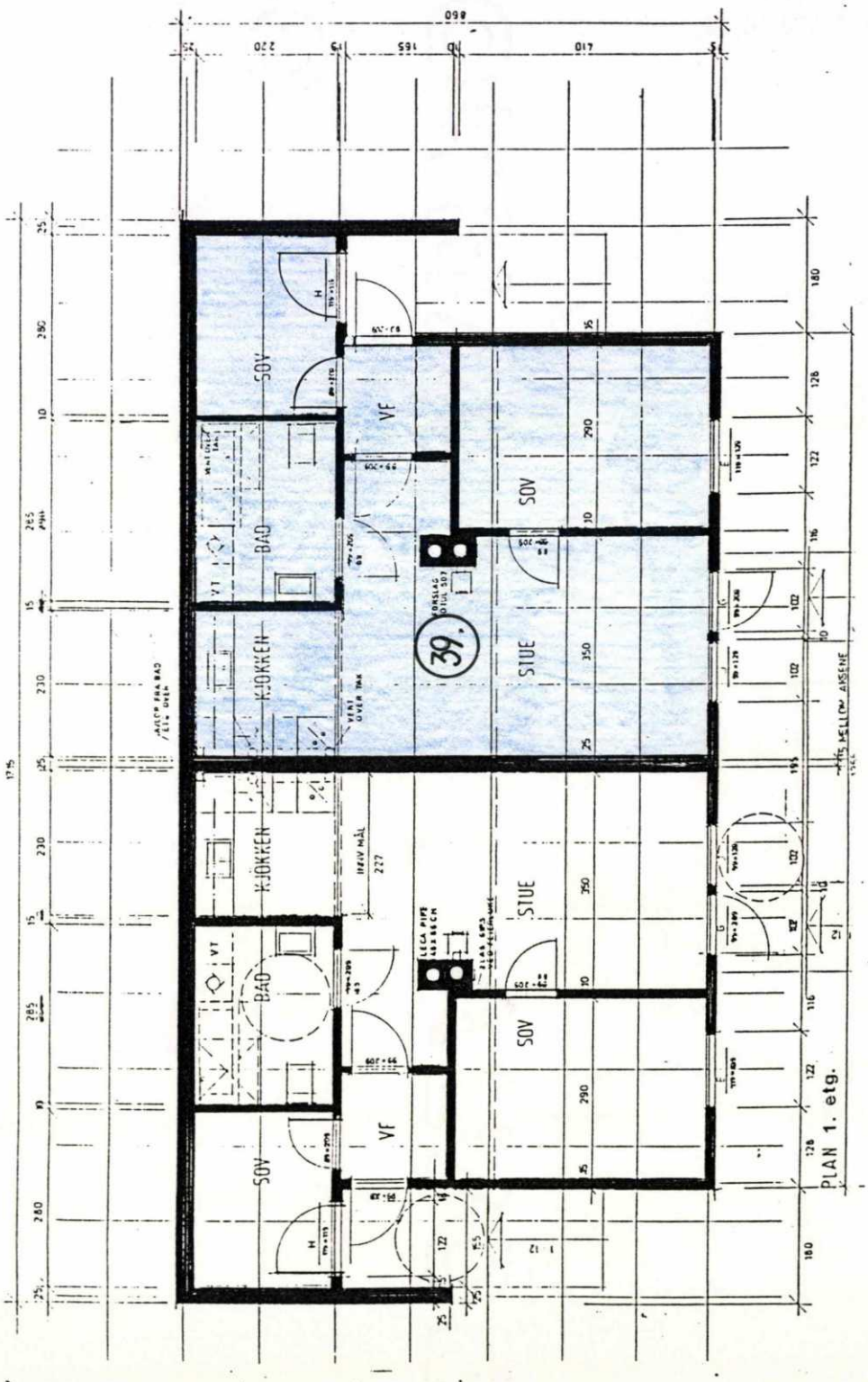
42



Buskhellinga 11A
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Tvogstad

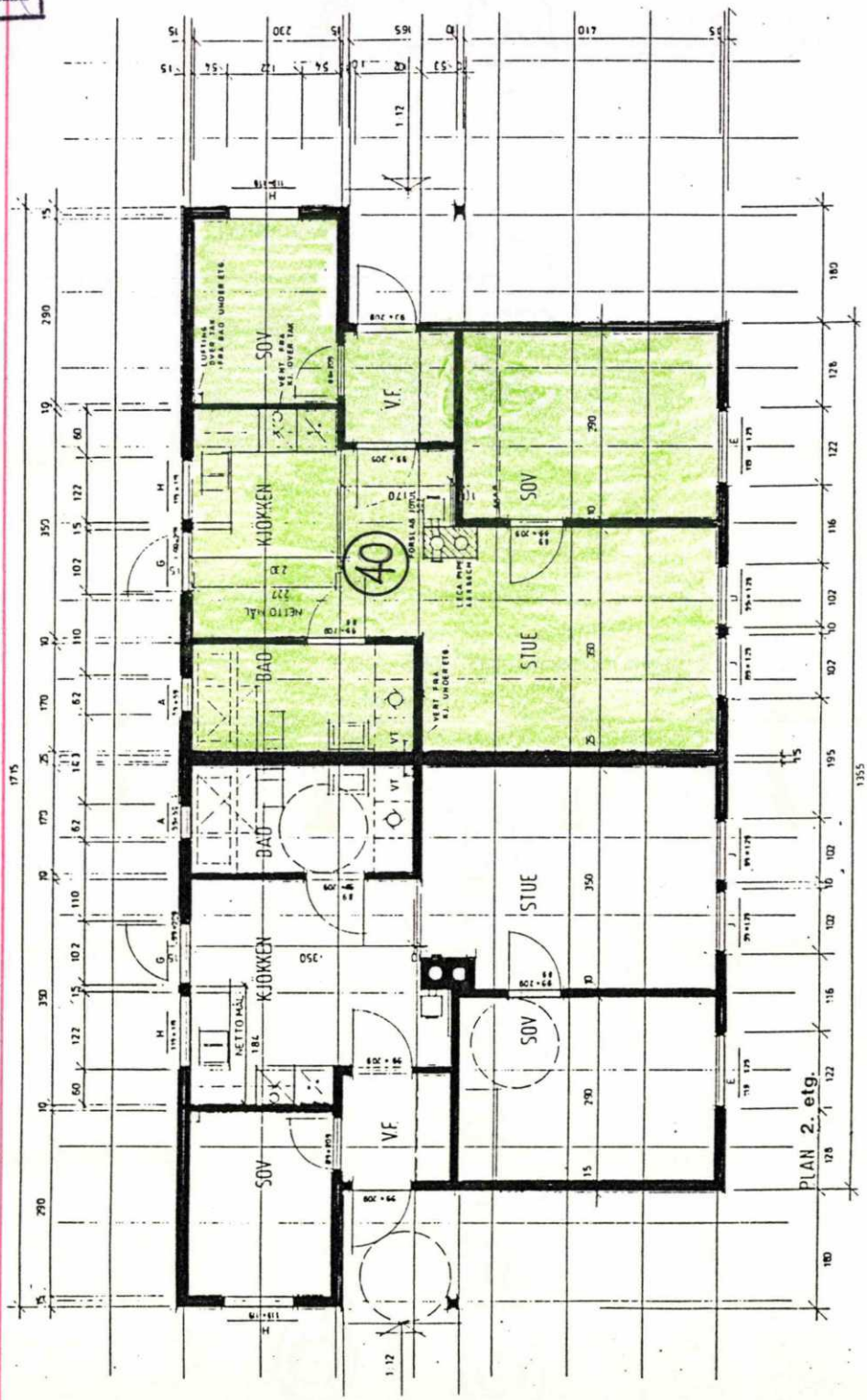
43



Buskhellinga 11 B
1. etg.

RIK 13
GJE PART
bekr fres
Sandefjord kommune
A. Vogstad

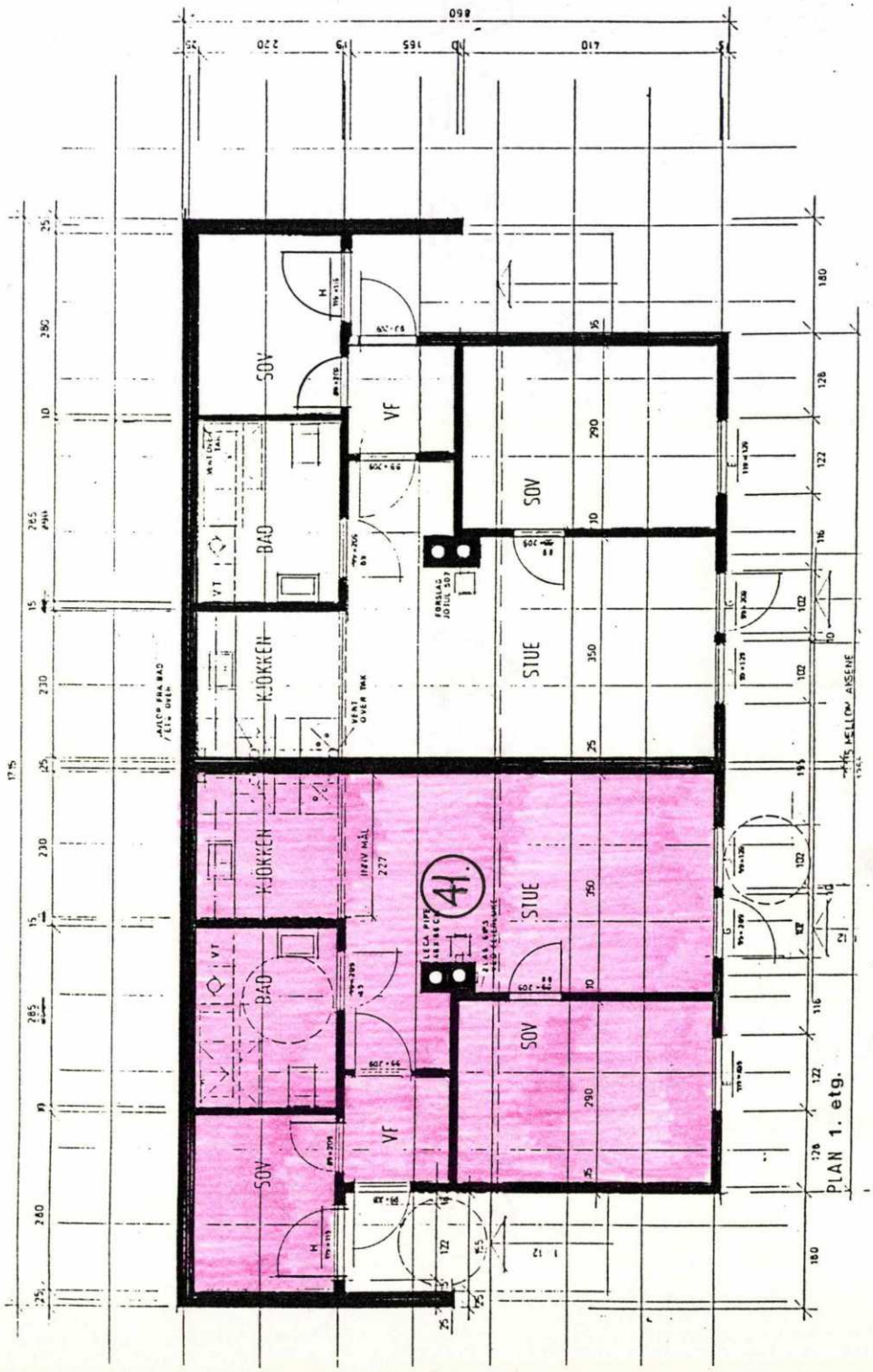
44



Buskhellinga 11 B
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekr fes
Sandefjord kommune
D Fivgstad

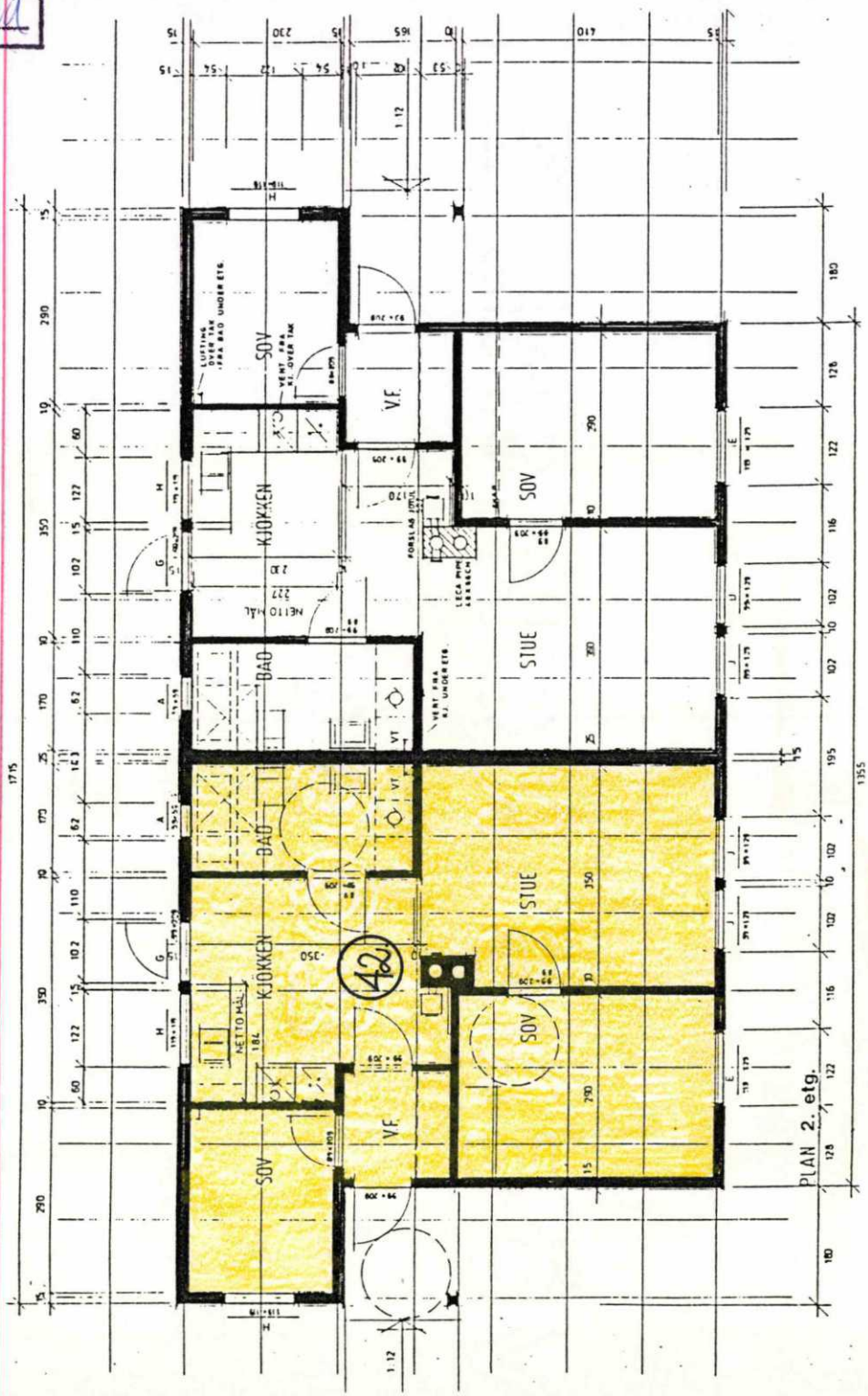
45



Buskhellinga 13 B
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
D. Tvogstad

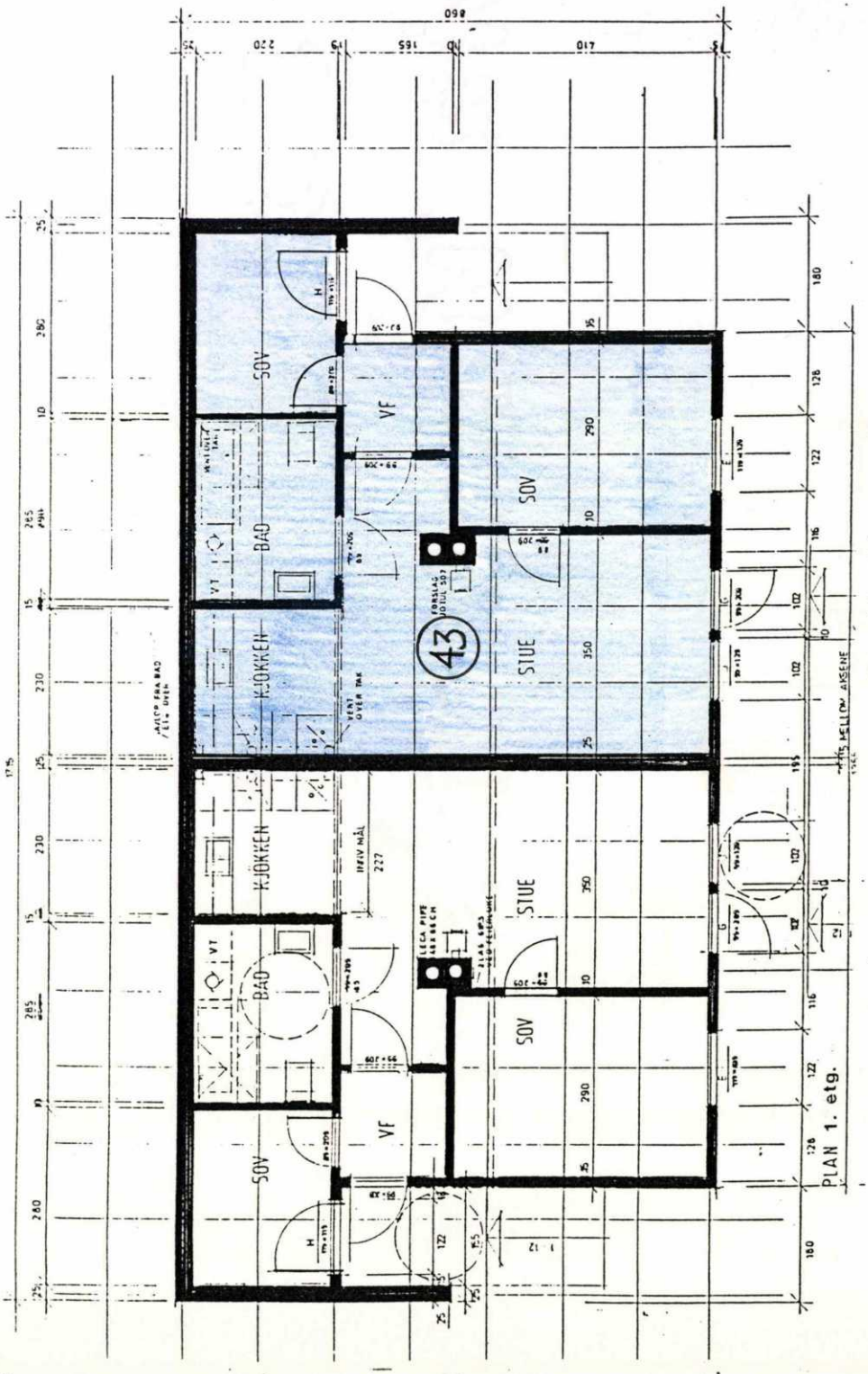
46



Buskhellinga 13B
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekr ftes
Sandefjord kommune
A Haugstad

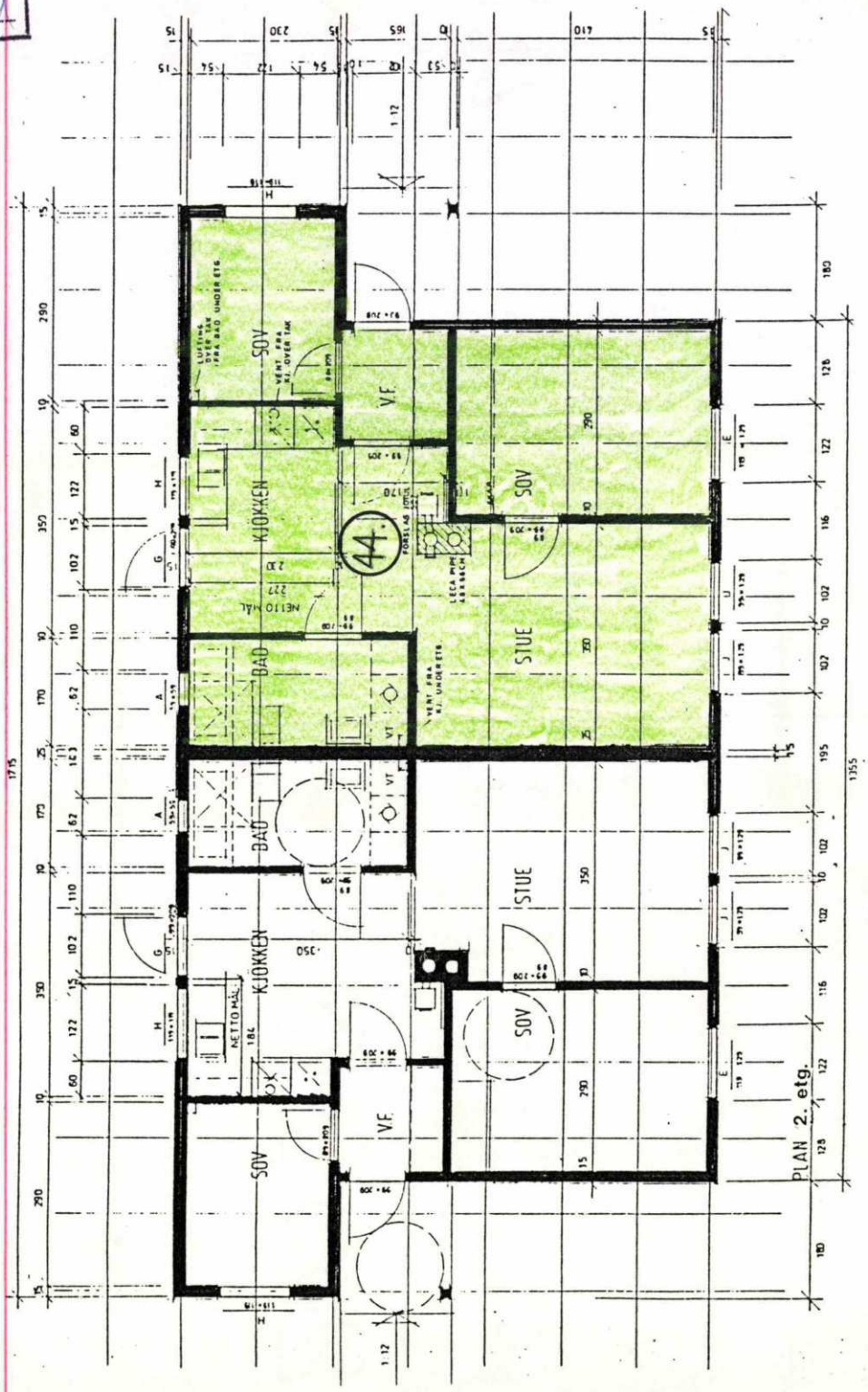
47



Buskhellinga 13A
1. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune
A. Svagstad

48



Buskhellinga 13A
2. etg.

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune

DAGBOKFØRT
15.03.90 01900
SANDEFJORD
SORENSKRIVEREMBETE

OJO/HR (D2 355)

S K J Ø T E

Sandefjord kommune overdrar til Roar Jacobsen, personnr. 030661 [redacted]

gnr. 48. bnr. 449, snr. 14 i Sandefjord kommune

for en kjøpesum stor

kr. 430.000.- inkl. byggelånsrenter på kr. 20.000.-. Renter ut over dette beløp tillegges kjøpesummen.

Den til enhver tid eiere av seksjonen plikter å være medlem av boligsameiet Røyseløkka/Buskhellinga, og å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende sameievedtekter.

Det er en førstegangs overdragelse av nyoppført bolig, og tomtens verdi er kr. 37.526.-.

Boligen er ikke tidligere tatt i bruk.

Sandefjord, den 8. februar 1990

SANDEFJORD KOMMUNE

Per Foshaug
ordfører

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelser i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7: "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.

Sandefjord, den

Roar Jacobsen
. . . . . .
kjøpers/erververs underskrift

Sandefjord kommune

Ledningskart

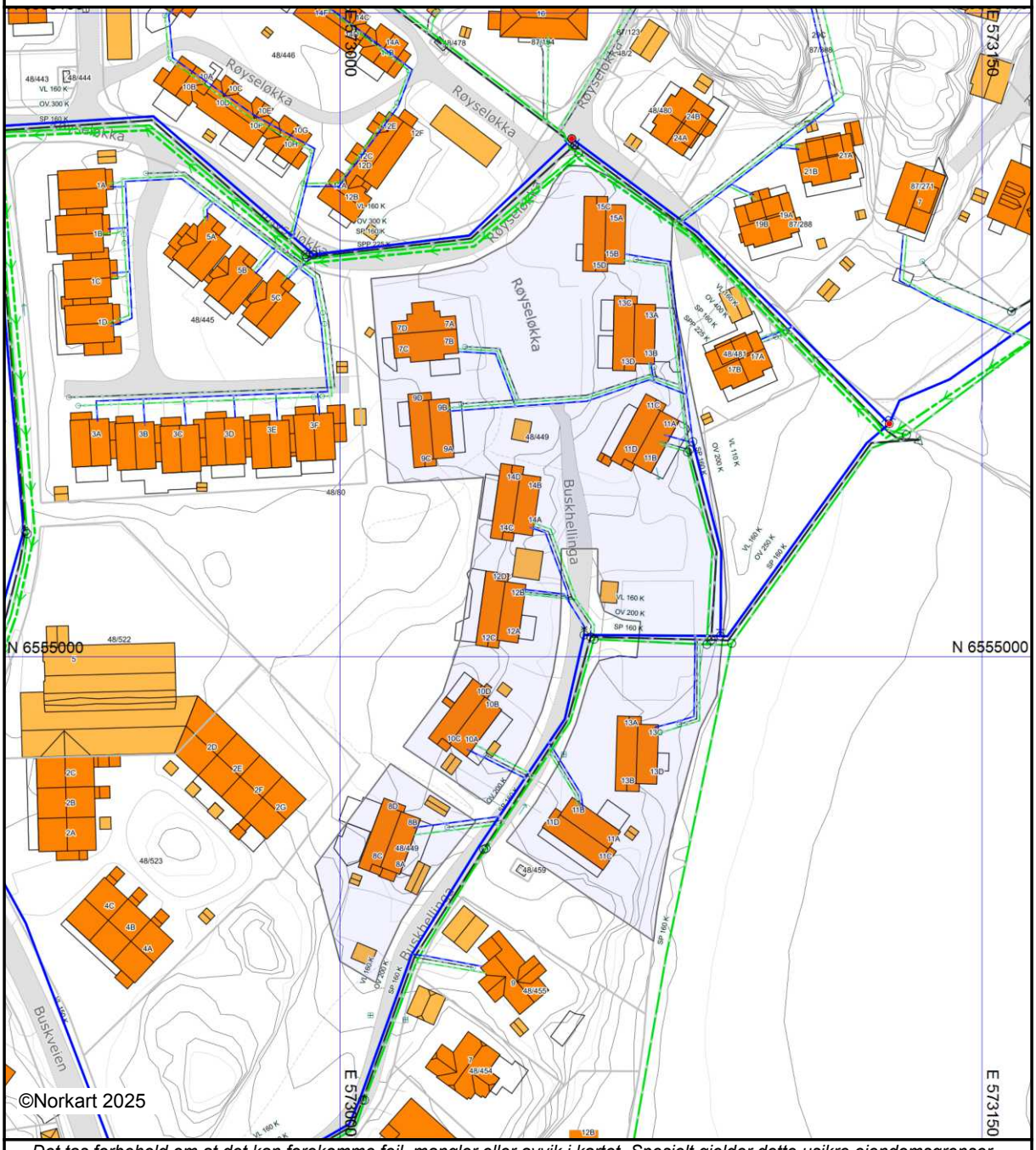
Eiendom: 48/449/0/14
Adresse: Røyseløkka 13D
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

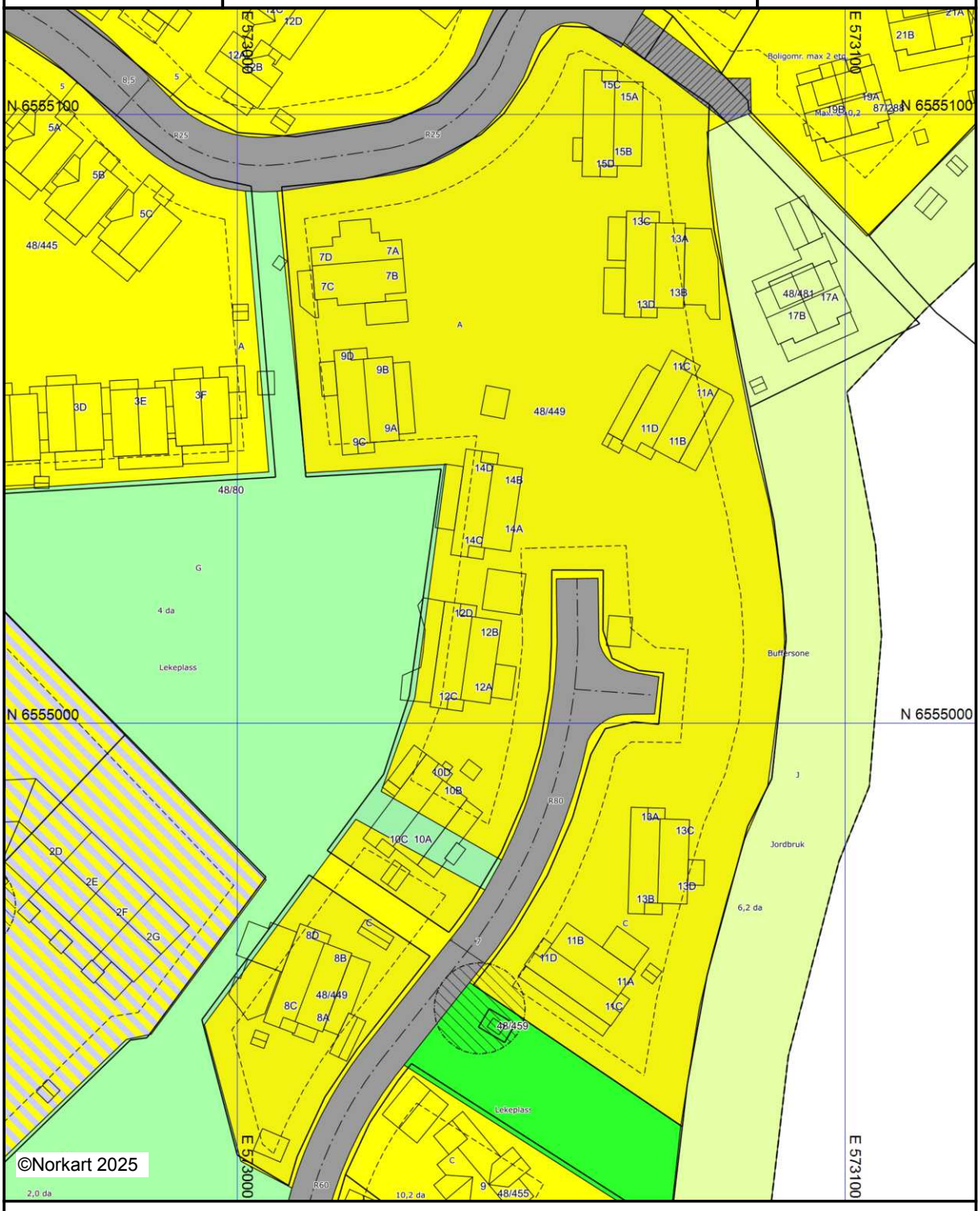
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/449/0/14
Adresse: Røyseløkka 13D
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

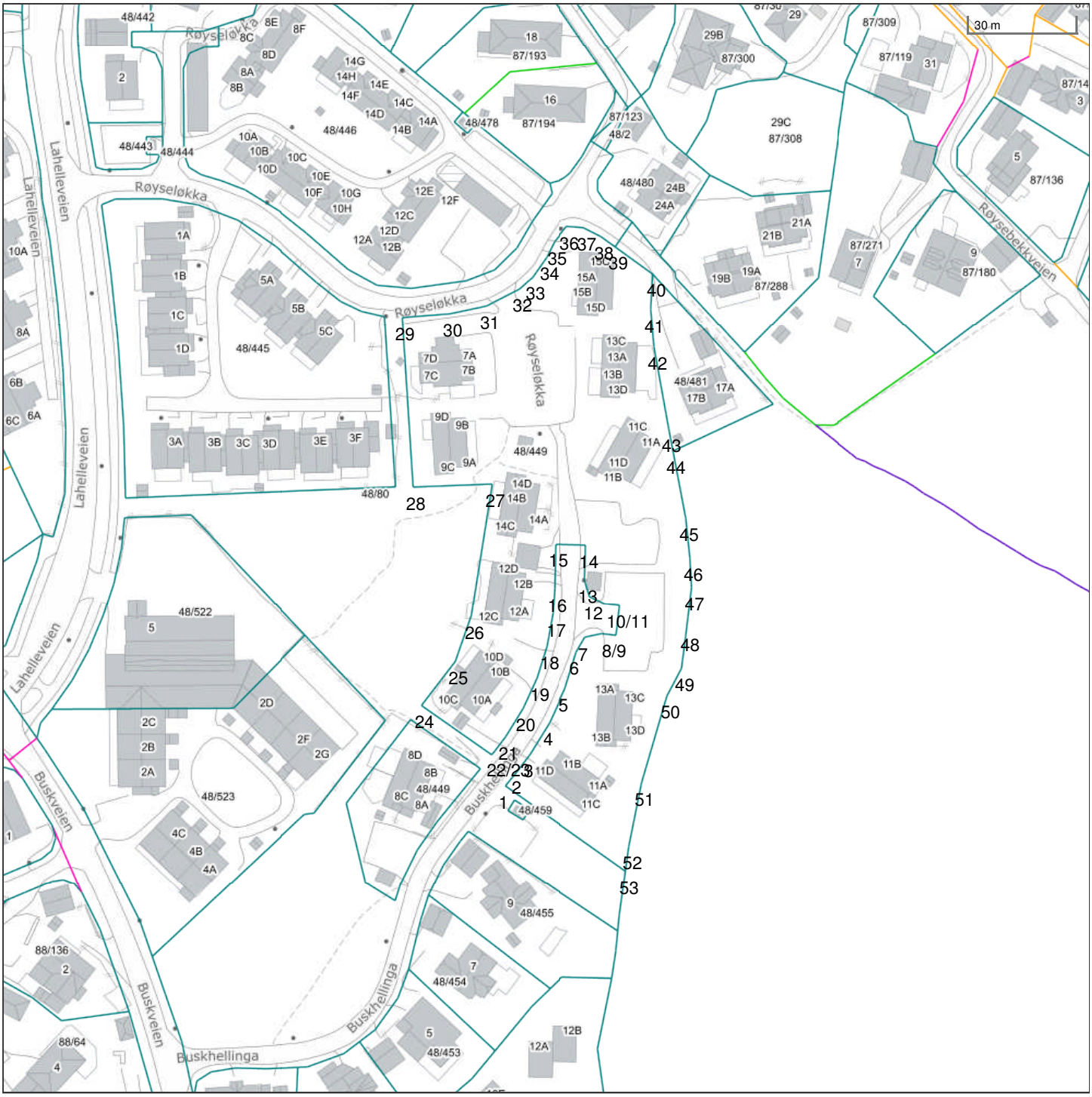


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 48/449//14

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	8 886,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555035,87	**Øst**	573053,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554957,03	573038,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,55	
2	6554961,45	573042,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,62	
3	6554966,06	573045,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
4	6554975,01	573051,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
5	6554984,57	573055,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,43	
6	6554994,91	573058,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77	
7	6554999,14	573060,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84	
8	6555000,25	573065,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
9	6554999,85	573069,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
10	6555008,3	573070,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,49	
11	6555008,7	573066,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
12	6555010,69	573061,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
13	6555015,3	573060,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
14	6555025,18	573060,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,88	
15	6555025,21	573051,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,49	
16	6555012,83	573051,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,38	
17	6555005,7	573051,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,14	
18	6554996,46	573049,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	
19	6554987,48	573047,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	
20	6554978,89	573043,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,37	
21	6554970,85	573038,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
22	6554966,71	573035,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,13	
23	6554965,67	573034,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,33	
24	6554979,11	573014,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,13	
25	6554991,64	573024,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,60	
26	6555004,61	573028,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,65	
27	6555041,78	573033,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,53	
28	6555040,5	573011,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,32	
29	6555088,16	573007,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,83	
30	6555089,46	573020,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,46	

31	6555091,84	573030,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49	
32	6555096,76	573040,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
33	6555100,22	573043,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,13	
34	6555105,94	573047,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
35	6555110,29	573049,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,83	
36	6555114,63	573053,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	
37	6555114,35	573057,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
38	6555111,97	573062,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	
39	6555109,13	573067,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
40	6555101,74	573077,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,98	
41	6555091,81	573077,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,93	
42	6555081,14	573078,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,73	
43	6555058,14	573083,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,46	
44	6555052	573084,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	
45	6555033,29	573088,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,12	
46	6555022,06	573089,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,32	
47	6555013,84	573090,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,24	
48	6555002,35	573089,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,55	
49	6554990,93	573087,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,49	
50	6554983,12	573084,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,76	
51	6554958,64	573077,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,38	
52	6554940,65	573074,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,28	
53	6554933,75	573073,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	

Teig 2 av 2



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

Teig 2 av 2

Areal	953,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554957,66	**Øst**	573013,08	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554975,11	573011,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,00	
2	6554951,31	572994,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,64	
3	6554929,08	572999,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,98	
4	6554924,06	573008,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	
5	6554928,81	573009,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
6	6554938,61	573014,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,82	
7	6554946,53	573019,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55	
8	6554961,73	573031,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,35	

Sandefjord kommune

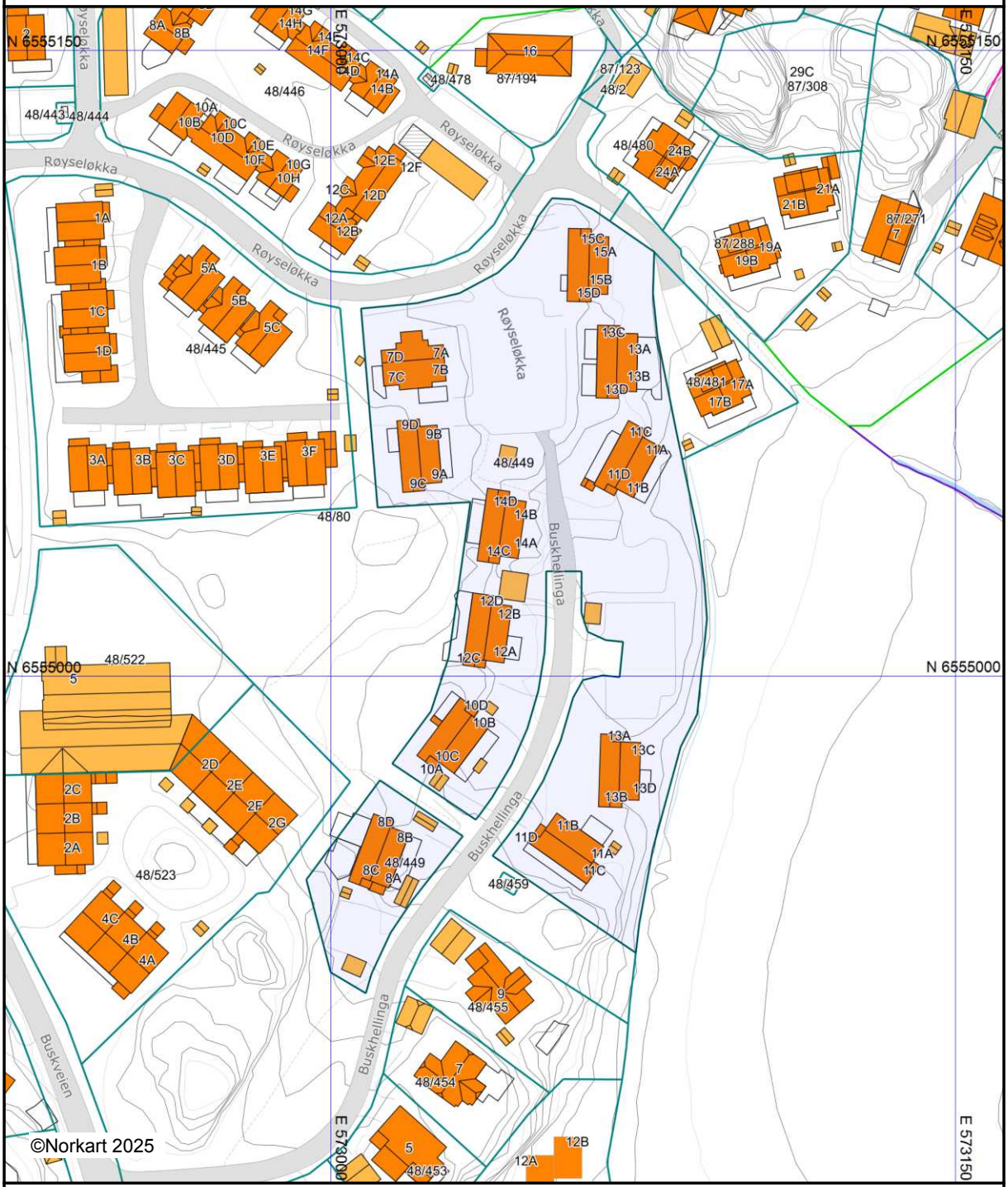
Grunnkart

Eiendom: 48/449/0/14
Adresse: Røyseløkka 13D
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1500

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
Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	449	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Røyseløkka 13D, 3218 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	**Delareal**	9 724 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	9 840 m^2
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	116 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LL

Delareal	7 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19860003
Navn	Gokstadskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.1986
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19860003_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19860003.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 110 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C
	Delareal 3 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 39 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 27 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk **Feltnavn** J
	Delareal 234 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** H
	Delareal 11 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 8 454 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 01.12.25

V E D T E K T E R

for

Buskhellinga Boligsameie,
(org. nr. 888 963 022)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 27.04.17.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Buskhellinga Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.08.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48, bnr. 449 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner og endringer på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke på forhånd fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne,

varmepumpe, markise, vindussprosser, boder, terrasser, gjerder, endre farge, skifte av vinduer og ytterdør o.l.
Godkjenning fra omliggende sameiere må foreligge. Styret kan pålegge sameier å omgjøre endringen til det opprinnelige ved manglende godkjent søknad.
Kostnad ved slik endring står for den enkeltes sameiers regning.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. (Jf esl § 20. Vedlikehold)
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Med vedlikehold av seksjonen forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, benker, dører og vinduer, låser, nøkler, dør- og vindusrammer, innvendig del av balkong samt rekkverk som tilhører vedkommende sameieseksjon, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, apparater med tilbehør, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbereder, varmekabler og inventar. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinnstallasjoner i den enkelte seksjon.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold eller meldeplikt (se pkt 5).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Utvendig vedlikehold og utskiftninger gjøres av sameiet. Se punkt 4-1(5) og (6).

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, såfremt meldeplikt (se pkt 4-1 (6)) er overholdt og dokumentasjon kan fremlegges på det samme.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. (jf esl § 38) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og minst et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

(2) Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden. Med innkallingen skal det også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og saker som ønskes behandlet av sameierne og som er innlevert innen fristen angitt (se pkt 8-3 (1).

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle årsregnskap
- velge styremedlemmer
- godtgjørelse til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan

sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Boligopplysninger:

Buskhellinga Boligsameie
Røyseløkka 13 D
3218 SANDEFJORD

Vår ref.: 1116/14
Type: Boligsameie
Eiere: Anders Kotsbak

Fødselsdato eier: 21.06.1991

Organisasjonsnr: 888 963 022
Seksjonsnr: 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 622

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	169
	Felleskostnader drift	2 053
	Renter felleslån	794
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredbånd	306
	Avsetning fremtidig vedlikehold	300

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.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 630

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		169
	Felleskostnader drift		2 053
	Avsetning fremtidig vedlikehold		300
	Renter felleslån		794
Tilleggsytelser:	Sandefjord Bredbånd		314
	Avsetning fremtidig vedlikehold	(300,00 i Des. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	149 722	Gjeld siste årsoppg.:	151 058
Klient ajourf. lån:	6 587 786	Klient gj. s. årsoppg.:	6 646 574

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308118315, Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.12.2025: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 02.12.2025: 6 587 786
Andel av saldo: 149 722
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente, kvartalsvise terminer.
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Janneke Hørven Helgesen
Adresse: Buskhellinga 8 C
Postnr/-sted: 3236 SANDEFJORD
Telefon: Mob.: 90552255
E-post: Buskhellinga@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	151 058	Andre inntekter:	3 771
Annen formue:	40 336	Utgifter:	10 645		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Buskhellinga Boligsameie	Vår ref.:	1116/14	Fødselsdato eier:	21.06.1991
Røyseløkka 13 D	Type:	Boligsameie		
3218 SANDEFJORD	Eiere:	Anders Kotsbak		
Organisasjonsnr: 888 963 022				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1991

Gårds/bruksnr: 48/449 - seksjon:14

Bygningstype: Firemannsbolig korsdelt

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9848

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1158247

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Fast oppstillingsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Fasiliteter:

Kommunal tildelingsrett på enkelte seksjoner: Stiftelsen Sandefjord Utleieboliger eier 12 seksjoner i sameiet. Sandefjord kommunes Boligstiftelse eier 2 seksjoner i sameiet. Sandefjord kommune tildeler disse boligene.

Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Parkering: Alle seksjoner disponerer 1 oppmerket parkeringsplass.

Bod: Beboerne har tilgang til fellesbod for sykler og lagring.

Bestilling av nøkler: Ta kontakt med styret.

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.

ORDENSREGLER FOR BUSKHELLINGA BOLIGSAMEIE
Vedtatt på sameiermøte 27. april 2017

1. Seksjonseier i Buskhellinga boligsameie plikter å rette seg etter eierseksjonsloven, vedtektene, husordensreglene og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

2. I boligsameiet skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for selskapelighet etter kl. 23.00 skal det sendes skriftlig nabovarsel (i god tid) 14 dager i forveien.
   Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i seksjonen skal disse i hovedsak gjennomføres i tidsrommet kl.07.00 til 20.00 på hverdager og i helgen fra kl 10.00 til 18.00. Under særlige forhold kan arbeidene holde på lenger, men da etter søknad og godkjenning fra styret.

3. Dyrehold er tillatt i boligsameiet. Styret ønsker en registrering av dyreholdet i sameiet. Styret har eget skjema for dette formål.

4. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i trå med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Søppel skal legges i kassene og ikke settes utenfor søppelkassene. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass. Store kolli skal seksjonseier selv frakte bort til miljøstasjonen.

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

6. Styret innkaller til dugnad etter behov. Det henstilles til hver seksjon å ha en representant på dugnadene.

7. Fellesarealene i boligsameiet skal til enhver tid være fremkommelig for alle. Alle tiltak og endringer på fellesarealene, skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting. Det er tillatt å sette opp parabolantenne på balkong/terrasse, men da på ben og den skal ikke være høyere enn rekkverket på balkong/terrasse. Det må søkes styret for å sette opp en varmepumpe.

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

9. Private gjenstander/utstyr kan lagres i felles garasjen under eget ansvar og etter avtale med styret.

10. Seksjonseier har en parkeringsplass. Har seksjonseier mer enn en bil, kan bil nr 2 parkeres i rekke bak bil nr.1, såfremt dette ikke hindrer andre tilstøtende parkeringsplasser forbeholdt andre seksjonseiere. På sameiets eiendom er det tillatt å lade motorkjøretøy, hybridbil eller elbil, så fremt strøm tas fra egen seksjon.

11. Brudd på disse reglene anses å være mislighold og kan føre til sanksjoner.

Styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Buskhellinga Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 19:30 - Storgata 1, Sandefjord - øverste etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl ved Jon Dahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl ved Jon Dahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Line Anita Hansen
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og 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 90 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Det ble godkjent et styrehonorar på kr 90 000,-

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Janneke Helgesen stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Janneke Helgesen for 1 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Håvard Lien er ikke på valg, Janette Isaksen stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Line Anita Hansen for 2 år.

5.3 Valg av minst 1 varamedlem til styret for 1 år

Vedtektene åpner for å velge minst 1 varamedlem. Anders Kotsbak stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Kotsbak for 1 år.

Valgt ble: _____ for 1 år.

Valgt ble: _____ for 1 år.

6. Andre saker

6.1 Videre rehabilitering av bygningsmassen

Styret ser et stort behov for å begynne med rehabilitering av fasader på bygningsmassen. Det er ønskelig å se på en løsning som ikke medfører store hopp av økning i felleskostnader, men vi ønsker å diskutere dette, og få innspill fra sameiere på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra entreprenører og banker. Resultatet presenteres på et ekstraordinært årsmøte når alt foreligger.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt:~~

Antall stemmer for:
Antall stemmer mot:
Antall blanke stemme: Alle/flertall

3/4-2025

Møteleder

Line Anita Hansen
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Buskhellinga Boligsameie

Torsdag 03.04.2025 kl. 19:30
Storgata 1, Sandefjord - øverste etasje

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 årsmøte 2025

Det innkalles til ordinært årsmøte i Buskhellinga Boligsameie.

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 19:30
Storgata 1, Sandefjord - øverste etasje

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 leder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av minst 1 varamedlem til styret for 1 år

6 Andre saker

- 6.1 Videre rehabilitering av bygningsmassen

Hver seksjon har én stemme, jf. vedtektene. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 90 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Det godkjennes et styrehonorar på kr 90 000,-.

5. Valg

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre bestående av styreleder og 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

Sittende styre består av følgende – personer på valg er markert med 'x':
x Styreleder - Janneke Hørven Helgesen
Styremedlem - Håvard Lien
x Styremedlem - Janette Isaksen
x Varamedlem - Anders Kotsbak

Interessenter eller forslag til kandidater meldes til styret før møtet, alternativt fremmes som benkeforslag på møtet. Det er ikke et krav å være eier eller beboer i sameiet for å stille som kandidat.

5.1 Valg av leder

Styret har ikke mottatt noen interessenter til vervet.
Janneke Helgesen stiller til gjenvalg for 1 år, dersom årsmøtet ønsker dette.

Forslag til vedtak: Janneke Hørven Helgesen gjenvelges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Janette Isaksen stiller ikke til gjenvalg, og det har ikke kommet inn forslag til kandidater. Det må derfor velges et styremedlem på årsmøtet.

5.3 Valg av minst 1 varamedlem til styret for 1 år

Forslag til vedtak: Anders Kotsbak gjenvelges som varamedlem for 1 år.

6. Andre saker

6.1 Videre rehabilitering av bygningsmassen

Styret ser et stort behov for å begynne med rehabilitering av fasader på bygningsmassen. Det er ønskelig å se på en løsning som ikke medfører store hopp av økning i felleskostnader, men vi ønsker å diskutere dette, og få innspill fra sameiere på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra entreprenører og banker. Resultatet presenteres på et ekstraordinært årsmøte når alt foreligger.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**5 517 518**	**1 156 439**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-3 669 820	-588 760
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-72 781	4 949 839
B. Endring arbeidskapital	**-3 742 601**	**4 361 079**
C. Arbeidskapital	**1 774 917**	**5 517 518**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 852 648	5 602 058
Kortsiktiggjeld	-77 730	-84 539
C Arbeidskapital	**1 774 917**	**5 517 518**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Buskhellinga Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 757 260	1 540 748	1 756 418	1 925 983
Sum leieinntekt		**1 757 260**	**1 540 748**	**1 756 418**	**1 925 983**
Sum inntekt		**1 757 260**	**1 540 748**	**1 756 418**	**1 925 983**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		7 461	2 449	3 500	6 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	113 941	128 703	85 000	105 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	5 340	7 100	6 100	3 000
Reparasjon og vedlikehold	5	4 312 937	1 266 355	4 434 000	608 400
Revisjonshonorar		6 310	6 026	6 100	6 300
Forretningsførerhonorar		129 369	122 741	129 400	134 400
Andre honorar	6	105 141	2 706	800	3 000
Kontorkostnad		3 963	892	1 100	3 800
TV/bredbånd		160 644	148 366	150 480	161 568
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		530	359	500	1 000
Forsikringer		184 169	175 064	184 200	202 000
Andre kostnader	7	3 383	1 568	3 704	5 000
Sum kostnad		**5 124 468**	**1 953 610**	**5 096 164**	**1 340 748**
Driftsresultat		**-3 367 208**	**-412 862**	**-3 339 746**	**585 235**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		165 933	92 675	0	0
Rentekostnad		468 546	268 573	445 576	439 916
Netto finansposter		**302 613**	**175 898**	**445 576**	**439 916**
Årsresultat		**-3 669 820**	**-588 760**	**-3 785 322**	**145 319**
Overført sameiekapital		-3 669 820	-588 760	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 669 820**	**-588 760**	**0**	**0**

Balanse 2024 Buskhellinga Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 649	19 240
Andre kortsiktige fordringer		3 325	633
Forskuddsbetalte kostnader		58 553	47 893
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 784 120	5 534 293
Sum omløpsmidler		**1 852 648**	**5 602 058**
SUM EIENDELER		**1 852 648**	**5 602 058**

Balanse 2024 Buskhellinga Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 871 658	-1 201 838
Sum opptjent egenkapital		**-4 871 658**	**-1 201 838**
Sum egenkapital	**8**	**-4 871 658**	**-1 201 838**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 646 575	6 719 356
Sum langsiktig gjeld		**6 646 575**	**6 719 356**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 854	84 290
Annen kortsiktig gjeld		876	250
Sum kortsiktig gjeld		**77 730**	**84 539**
Sum gjeld		**6 724 305**	**6 803 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 852 648**	**5 602 058**

Sted:_____ Dato:_____

Janneke Hørven Helgesen Styreleder	Janette Isaksen Styremedlem	Håvard Lien Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.
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.

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

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

Sameiet består av 44 seksjoner.Eiendommer er oppført på g.nr 48, b.nr 449 i Sandefjord kommune. Eiertomt på 9 848 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP1158247.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 083 984	1 083 984
3618 Leietillegg strøm	1 968	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	149 776	142 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	444 048	239 756
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	77 484	74 976
Sum	**1 757 260**	**1 540 748**

Inntekt på konto 3618 gjelder elbillading.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	23 297	22 034
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 245	84 073
6392 Containerleie/tømming	27 068	22 596
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	332	0
Sum	**113 941**	**128 703**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 699	7 100
6540 Inventar	842	0
6552 Driftsmateriell	798	0
Sum	**5 340**	**7 100**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	16 546
6602 Vedlikehold VVS	0	5 663
6603 Vedlikehold elektro	0	58 892
6641 Malerarbeider	98 456	4 976
6643 Glassarbeid/Vindu	938	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 213 544	1 180 279
Sum	**4 312 937**	**1 266 355**

Kostnad på kotno 6650 gjelder rehabiliteringsprosjekt for tak og kledning.

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 316	550
6730 Teknisk honorar	97 825	2 156
Sum	**105 141**	**2 706**

Kostnad på konto 6730 gjelder bistand ifm. rehabiliteringsprosjektet.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	949	946
7772 Omkostninger inkasso	114	0
7773 Omkostninger innkreving	2 319	622
Sum	**3 383**	**1 568**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 201 838	-3 669 820	-4 871 658
Sum opptjent egenkapital	**-1 201 838**	**-3 669 820**	**-4 871 658**
Sum egenkapital	**-1 201 838**	**-3 669 820**	**-4 871 658**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Formål:	Refinansiering av lån samt opplåning for takrehabilitering.
Lånenummer:	**60308118315**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	6 770 000
Lånesaldo 01.01:	6 719 356
Avdrag i perioden:	72 781
Lånesaldo 31.12:	**6 646 575**
Saldo 5 år frem i tid:	6 178 860

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308118315	44	151 059	6 646 596

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Buskhellinga Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Buskhellinga Boligsameie

Styreleder	Janneke Hørven Helgesen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Håvard Lien (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Janette Isaksen (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Buskhellinga Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Buskhellinga Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: E34KF-O7BOW-2JOW4-PZ31E-MVKY0-HSE3H

© 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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E34KF-O7BOW-2JOW4-PZ31E-MVKY0-HSE3H

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 14:27:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E34KF-O7BOW-2JOW4-PZ31E-MVKY0-HSE3H

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 - Buskhellinga Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Janneke Hørven Helgesen
Styremedlem, Håvard Lien
Styremedlem, Janette Isaksen
Varamedlem, Anders Kotsbak

Styret i Buskhellinga Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Buskhellinga Boligsameie 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. Buskhellinga Boligsameie ligger i Sandefjord kommune, og har organisasjonsnummer 888963022.

Buskhellinga Boligsameie består av 44 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Buskhellinga Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1158247. 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

Buskhellinga Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 11 styremøter, i tillegg til diverse befaringer og møter med samarbeidsfirmaer.

Det er gjennomført total rehabilitering av alle takene i sameiet. Det har vært tidkrevende, men sameiet fikk med dette et skikkelig løft. USBL Prosjekt har bistått sameiet som rådgiver ved kontraktsinngåelse, SHA, byggeregnskap og stikkontroller. Styret hadde daglig kontakt med snekkerne underveis, da det var mye som måtte rettes og legges til av arbeid underveis. Dette hadde vi budsjettert med, og prosjektet gikk etter planen når det kommer til kostnader. Vi hadde i overkant av 500 000,- igjen, når alle takene var ferdig renovert. Det ble derimot avdekket mye råte på to av gavlveggene under arbeidet, og disse to skiftes og etterisoleres med gjenstående midler vår 2025.

Vi har også gjennom 2024 hatt flere saker med fuktproblematikk i forskjellige seksjoner, og det er pågående undersøkelser rundt drenering og tetting av revnet beskyttelse mot yttervegger i kjellerleilighetene. Sakene så langt har vært på grunn av manglende utlufting og for lite luftsirkulasjon inn mot vegg, ikke relatert til drenering.

Vi minner igjen om at styret i 2023 gikk til innkjøp av en enkel snøfreser, til bruk ved kraftige snøfall. Denne kan benyttes av sameiets beboere, og man må signere skjema angående erstatningsansvar ved eventuelle skader. Sameiet har også en batteridrevet kantklipper som kan lånes på forespørsel. Vi håper at alle ønsker å bidra til at vi har det ryddig og pent i sameiet.

Vi har hatt container for både restavfall og hageavfall. Det er dessverre gjentagende problemer med restavfallscontainer. Det kastes store ting, avfall som det er spesifisert at ikke skal kastes, samt at avfall settes på utsiden av containere. Dette blir dyrt og styret har brukt mye tid på å rydde opp. Ta ansvar for egen søppel og informer eventuelle leietakere om å gjøre det samme.

I tillegg har det i utstrakt grad vært dialog internt i styret, med beboere og Usbl, i håndtering av diverse forefallende arbeid og løpende saker.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

BILAG 2
DATO: 17.12.84.
SAK: R 5/85.
R 37/85.

SANDEFJORD KOMMUNE.

REGULERINGBESTEMMELSER FOR:

Gokstadskogen.

REVISJONER: 26.1.85. 14.11.85.	**VEDTATT AV BYSTYRET:**

Det regulerte området er vist på planen med stiplet reguleringsgrense.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder.

- Boligområder.
- Bolig/forretning.
- Offentlig bebyggelse.

Trafikkområder.

- Kjørevei.
- Gang/sykkelvei.

Landbruksområder.

- Jordbruk.

Friområder.

- Lek-og parkområde.

Fareområde.

- Transformatorkiosker.

Spesialområder.

- Fornminne.

§ 1.

Byggeområder.

1.1 I delområdene A og B skal det oppføres bolighus. Bebyggelsen kan bestå av konsentrert småhusbebyggelse.

1.2 I delområdene C og D skal det oppføres bolighus. Bebyggelsen kan bestå av frittliggende småhus.

1.3 Bygningene i delområdene A, B, C og D bør ha saltak. Taktekkingsmaterialet bør være takstein. Boder, garasje og tilbygg m.v. skal ha samme form og takvinkel som boligene.

1.4 I delområde E kan det oppføres bygninger for forretninger, mindre håndverksbedrifter samt boliger med tilhørende anlegg.

1.5 Før behandling av den enkelte byggesøknad i et delområde skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal bl.a. vise:

- tomtegrenser
- felles trafikkareal
- utforming av øvrig fellesareal
- bygningers plassering, etasjetall og gulvplan
- høyder på fremtidig terreng og gulvplan
- plassering av tørkestativ og søppelboder (boligområdene)
- fremtidig vegetasjon og beplantning.

1.6 I buffersonen mot landbruk (arealet mellom formålsgrense og byggegrense) skal det settes opp gjerde 2 m fra formålsgrensen, unntatt mot eiendommen gnr. 48, bnr. 44 og 45.

§ 2.

Trafikkområder.

2.1 Adkomst til eiendommene Lahelleveien 25 A, B, C og 27 skal skje fra felles adkomstvei for flere eiendommer.

2.2 Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

2.3 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være sikt i en fri høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (Jfr. bestemmelsene i veilovens § 31).

2.4 Boligbebyggelse tillates kun dersom det dokumenteres at trafikkstøy fra Lahelleveien ikke overstiger 35 dBA ekvivalent støynivå, døgn, og maksimalt støynivå natt ikke overstiger 55 dBA beregnet innendørs med lukkede vinduer inne i de enkelte leiligheter.

Støynivå utenfor boligene skal ikke overstige ekvivalent støynivå, døgn, 60 dBA beregnet utenfor fasade, og maksimalt støynivå skal ikke overstige 80 dBA.

Eventuelt skal det oppføres støyvoller med beplanting, støyskjermer/bygningsmessig isolasjon etc. for å redusere støyen til et akseptabelt nivå.

§ 3.

Friområder.

3.1 Friområdene skal nyttes til sport, lek og rekreasjon. Nødvendige byggverk og anlegg, som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, kan tillates oppført etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 4.

Fellesbestemmelser.

4.1 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

4.2 Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Sandefjord, 18.03.86.

Ordfører

LARS NICOLAYSEN.
reguleringssjef

V E D T E K T E R

for

Buskhellinga Boligsameie,
(org. nr. 888 963 022)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på sameiermøtet 27.04.17. Sist endret på sameiermøtet 03.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Buskhellinga Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.08.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 48, bnr. 449 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner og endringer på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og

samtykke på forhånd fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, vindussprosser, boder, terrasser, gjerder, endre farge, skifte av vinduer og ytterdør o.l.
Godkjenning fra omliggende sameiere må foreligge. Styret kan pålegge sameier å omgjøre endringen til det opprinnelige ved manglende godkjent søknad.
Kostnad ved slik endring står for den enkeltes sameiers regning.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. (Jf esl § 20. Vedlikehold)
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Med vedlikehold av seksjonen forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, benker, dører og vinduer, låser, nøkler, dør- og vindusrammer, innvendig del av balkong samt rekkverk som tilhører vedkommende sameieseksjon, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, apparater med tilbehør, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbereder, varmekabler og inventar. Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinnstallasjoner i den enkelte seksjon.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold eller meldeplikt (se pkt 5).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Utvendig vedlikehold og utskiftninger gjøres av sameiet. Se punkt 4-1(5) og (6).

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, såfremt meldeplikt (se pkt 4-1 (6)) er overholdt og dokumentasjon kan fremlegges på det samme.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. (jf esl § 38) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og minst et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

(2) Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden. Med innkallingen skal det også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og saker som ønskes behandlet av sameierne og som er innlevert innen fristen angitt (se pkt 8-3 (1).

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle årsregnskap
- velge styremedlemmer
- godtgjørelse til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

SANDEFJORD KOMMUNE

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING vedlagte ferdigattester pr

GBNR 48/449 – Røyseløkka 13A-B-C-D

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.
Vedlagte ferdigattester gjelder for hele 1. etasje og hele 2. etasje

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.

Røyseløkka 13D

Nabolaget Busk/Sjuvenga - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	7 min 3.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 3.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	9 min 4.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	13 min 6.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjekstadveien Linje 161	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

BARNEHAGER

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	4 min
Rema 1000 Østerøyveien	20 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	9 min
Apotek 1 Indre Havn	6 min
Sandefjord Vinmonopol	10 min

SPORT

Østerøya idrettspark	9 min
Gokstad skole	20 min
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	7 min

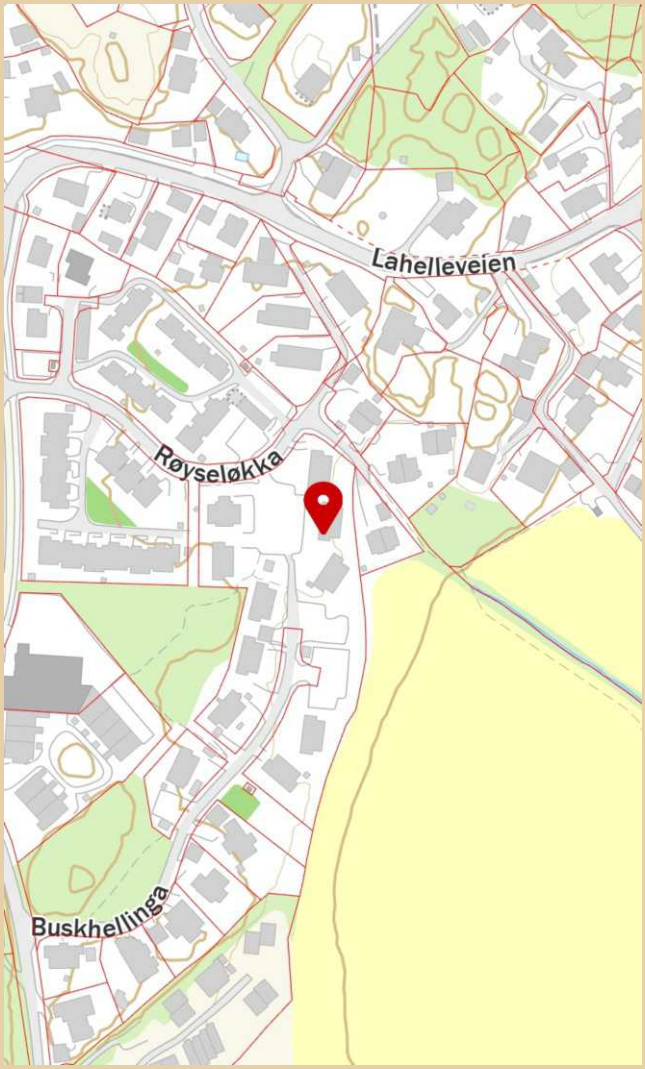
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Røyseløkka 13D

Nabolaget Busk/Sjuvenga - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	7 min 3.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 3.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.... 421 elever, 24 klasser	9 min 4.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	13 min 6.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjekstadveien Linje 161	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

BARNEHAGER

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	4 min
Rema 1000 Østerøyveien	20 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	9 min
Apotek 1 Indre Havn	6 min
Sandefjord Vinmonopol	10 min

SPORT

Østerøya idrettspark	9 min
Gokstad skole	20 min
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	7 min

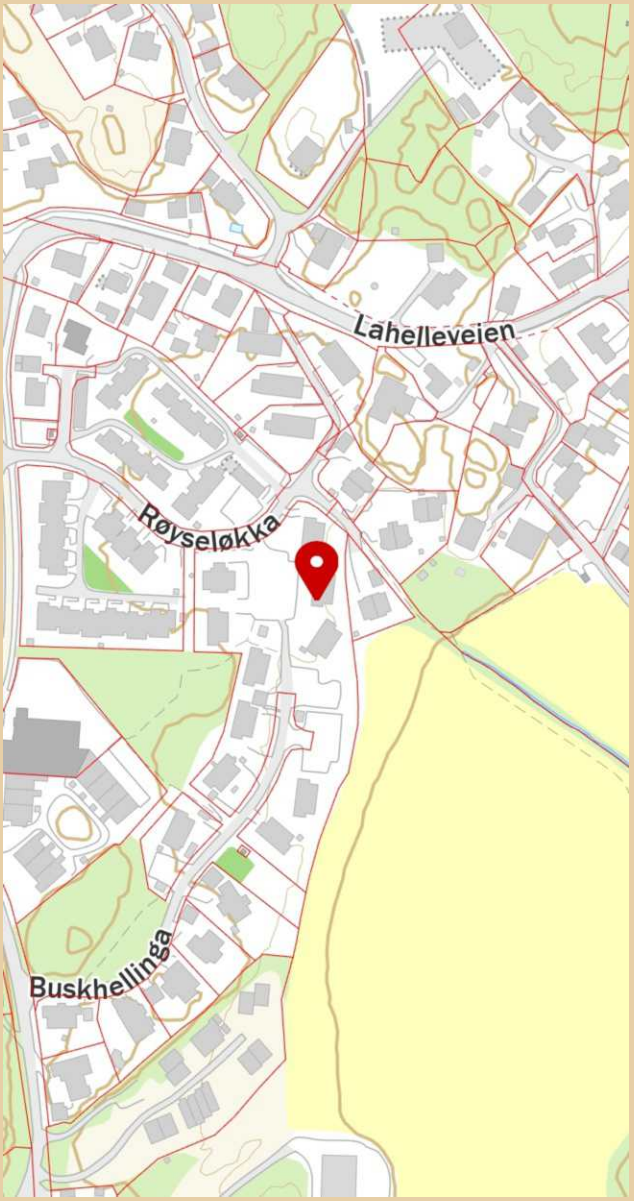
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Røyseløkka 13D

Nabolaget Busk/Sjuvenga - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	7 min 3.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	8 min 3.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	9 min 4.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	13 min 6.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 4.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjekstadveien Linje 161	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

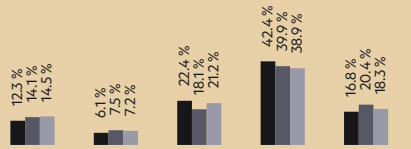
BARNEHAGER

Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	4 min
Rema 1000 Østerøyveien	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Busk/Sjuvenga	704	346
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Østerøya idrettspark	9 min
Gokstad skole	20 min
EVO Sandefjord Øst	6 min
Fresh Fitness Sandefjord	7 min

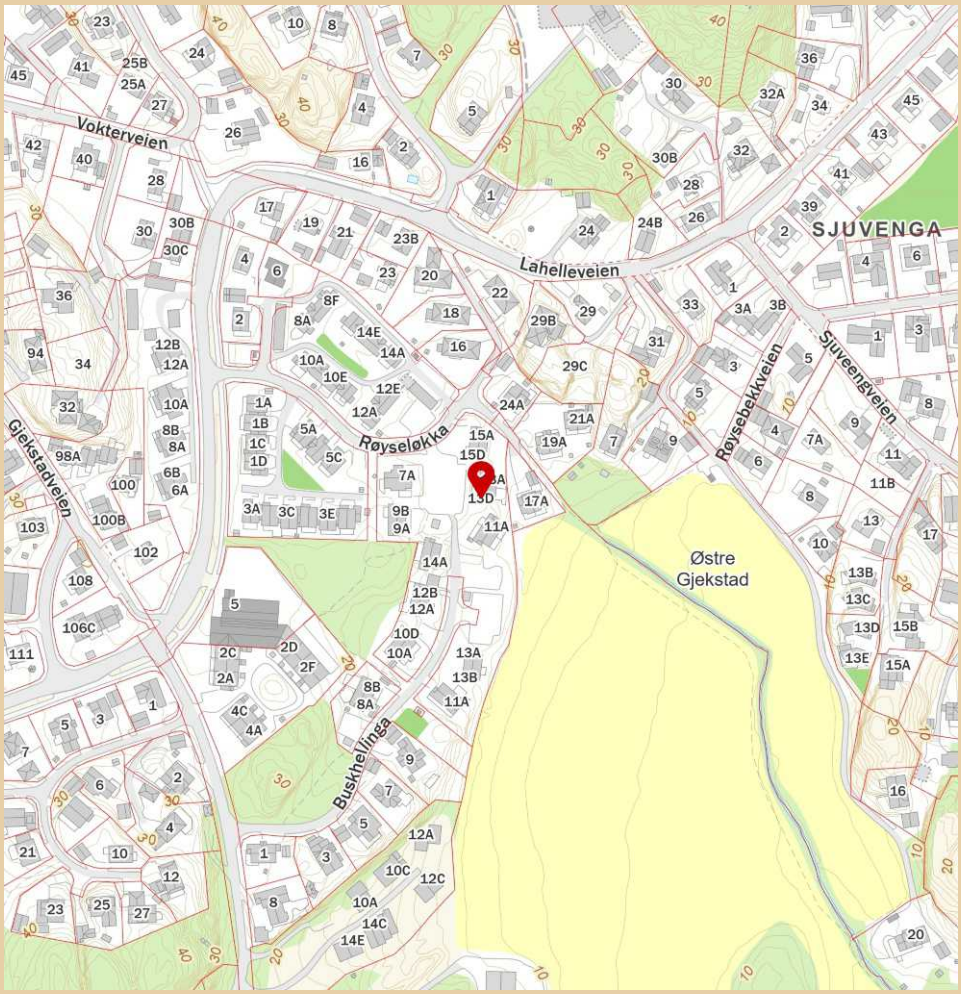
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Røyseløkka 13 D, 3218 Sandefjord
Gnr. 48, Bnr. 449, Snr. 14, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Julius Bach Akerholt

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 469 36 726

E-post: julius.akerholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
