



Velkommen til

Vardenlia 27C
3227 Sandefjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Vardenlia 27C
3227 Sandefjord

Oppgradert, tiltalende og praktisk 3-roms over to plan m/innglasset veranda og stor, skjermet og usj. terrasse. Garasje.

Velkommen til en pen leilighet som er betydelig påkostet / pusset opp den senere år. Nytt Sigdal kjøkken i 2022, pusset opp badet i 2021, samt mesteparten i underetasjen i samme år + varmekabler. Elanlegg er vesentlig oppgradert i 2021 og ny 15 m² impregneret terrasse fra 2023, med levegger i tre.

Moderne og jevnlig vedlikeholdt leilighet med gode lagringsmuligheter i både stor garderobe og bod i underetasjen, samt 2 boder (1 bod i felles gang og 1 utebod i rekke). Super planløsning og rikelig med oppbevaringsplass til sportsutstyr, sesongvarer og hagemøbler.

Veletablert og barnevennlig område med kort gangavstand til barnehager, barne og ungdomsskole, kyststi, badeplass, flotte turområder og sentrum med alle byens fasiliteter. Buss-stoppested med hyppige avganger rett ved.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000
Andel fellesgjeld pr 01.10.2025	kr	526 979
Omkostninger*	kr	1 386
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 818 365
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 636
BRA/BRA-I		130/97 m ²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1974
Etasje		1
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler MNEF

414 32 411
ellen.berntsen@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 290 000
Andel fellesgjeld pr 01.10.2025	kr	526 979
Omkostninger*	kr	1 386
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 818 365
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 636

*Omkostninger

Kr 545,- Tinglysing av hjemmelsdokument

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument

Kr 296,- Grunnbokskrift

kr 1 386,- Sum omkostninger

Kr 7 200,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 8 586,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 10 000,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 11 386,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 526 979,- Andel fellesgjeld

Kr 2 825 565,- Totalpris inkl. andel fellesgjeld og boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 636 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene fordeler seg følgende:

Felleskostnader kr 3.812,- pr. md.

Nedbetaling hovedlån kr 1.282,- pr. md.

Nedbetaling garasjelån kr 1.003,- pr. md.

Kabel-tv/internett kr 539,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:

Renter og avdrag på fellesgjeld, renovasjon, felles bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv, internett, akonto vann og avløp, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer og bygg, plenklipping, snømåking og strøing, vaktmestertjenester, renholdstjenester, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Informasjon om lån - Lån I - Hovedlån:

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 9488.71.83761

Fastrente (til 2031): 2,70 %

Innfrielsesår: 2054

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 2

Saldo pr 01.10.2025: kr 57 157 441

Andel av saldo: kr 309 477

IN-ordning: Nei

Lån II - Garasjelån:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9488.71.83753

Fastrente (til 2031): 2,70 %

Innfrielsesår: 2050

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 2

Saldo pr 01.10.2025: kr 40 672 957

Andel av saldo: kr 217 502

IN-ordning: Nei

Borettslagets totale fellesgjeld utgjør per 01.10.2025 kr. 97 830 398,-

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via borettslaget. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Andel nr. 111 i USBL Sandefjord, org. nr. 952220802 med tilhørende borettslag til bolig nr. H0102.

Andelen ligger i USBL Sandefjord og forretningsfører for borettslaget er Solibo AS..

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Om borettslaget

Vardegrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Styreleder opplyser: Det er ikke planer om noe stort vedlikehold. Fellesgjelden ser det ut som vi beholder på samme nivå neste år. Det er lov med dyrehold i borettslaget og det er opplegg for elbillader i garasjene.

Forretningsfører

Solibo AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Andelsleilighet:

BRA-i: 97 m2

BRA-e: 2 m2

BRA-b: 12 m2

BRA total: 111 m2

Kjeller

BRA-i: 49 m2. Trapperom, bad/vaskerom, 2 soverom, garderobe og bod.

1. etasje

BRA-i: 48 m2. Entrè, trapperom, stue og kjøkken.

BRA-e: 2 m2. Bod fra fellesgang.

BRA-b: 12 m2. Innglasset balkong.

TBA: 15 m2. Terrasse.

Garasje i rekke:

BRA-e: 16 m2

BRA total: 16 m2

1. etasje

BRA-e: 16 m2. Garasje.

Bod i rekke:

BRA-e: 3 m2

BRA total: 3 m2

1. etasje

BRA-e: 3 m2. Bod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entrè, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering

Det medfølger en egen garasjeplass i rekke nr 174, som gir trygg og praktisk parkering året rundt – perfekt for deg som ønsker bilen stående tørt og frostfritt. Mulighet for El-billading i garasjene- dette betales av andelseier selv. I tillegg finnes det felles gjesteparkering på området, slik at venner og familie enkelt finner plass når de kommer på besøk.

Borettslagets eiendom

Gnr. 115, Bnr. 95 (Ideel andel 1/1) i Sandefjord kommune.

Tomteareal er 44 452 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten i borettslaget fremstår som innbydende og gjennomført – et førsteinntrykk som virkelig frister til å se mer. Her møtes du av et velstelt og gjennomtenkt uteområde med asfalterte adkomstveier, rikelig med parkeringsplasser og en helhetlig planløsning som gjør hverdagen både enkel og komfortabel. Alt ligger til rette for et praktisk og trivelig bomiljø hvor estetikk og funksjonalitet går hånd i hånd.

Utearealet er pent opparbeidet med grønne plener, frodige prydbusker og vakre trær som sammen skaper en lun og naturnær atmosfære. Den gjennomførte beplantningen gir området et levende og harmonisk uttrykk – et perfekt sted å nyte sommerdager, la barna løpe fritt eller bare slappe av i grønne omgivelser.

Borettslaget fremstår som et veldrevet og attraktivt boligområde hvor fellesskapet tas vare på, og hvor det er tydelig at beboerne verdsetter et ryddig og pent miljø. For barnefamilier er dette et sted som virkelig treffer blink – trygt, oversiktlig og med gode møteplasser for både store og små. Flere lekeplasser i nærområdet gir barna trygge og sosiale omgivelser å vokse opp i, mens foreldrene kan nyte den rolige atmosfæren og følelsen av trygghet.

Her bor du i et etablert og familievennlig nabolag med lite trafikk, gode solforhold og flotte fellesarealer. Alt ligger til rette for et behagelig hverdagsliv i grønne og trivelige omgivelser.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger i prospekt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter norsk lov. Det henvises til lov om båndtvang og ellers generelt god dyrevelferd. Fuglemating på borettslagets eiendom er ikke lov.

Beboernes forpliktelser

Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger i prospekt.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat/overskudd på kr. 3 053 500,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Informasjon vedrørende vedlikehold og rehabiliteringer:

- I 2025 kommer det en økning på driftskostnadene, mellom 5-10 %

- Borettslaget starter på utbedring av lekeplasser og skal være ferdig i 2026.
 - Det jobbes med utbedring av oppganger og utskiftning av callinganlegg, og postkasser skal byttes ila de neste årene.
 - Borettslaget vil skifte ut tak på de laveste utstikkerne på alle aktuelle blokker, og det jobber med grøntarealer og bioenger.
- Dette kan medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Se også borettslagets egne informasjonssider på:
<https://home.solibo.no/hp/vardegrenda/praktisk-info>

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 90837858

Byggeår

Ca. 1974 i følge kommunen.

Innhold

Leilighet over 2 plan i en lavblokk i et etablert borettslag.

Etasje 1: Entré, trapperom, stue, kjøkken, innglasset balkong og bod fra fellesgang.

Underetasje: Trapperom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, bod.

Det følger med 16 m2 garasje i rekke fra 2021 og 3 m2 utebod i rekke.

Standard

Stue

Pene overflater som er pusset opp den senere år og nyere belegg i denne etasjen. Stuen holder god romslighet, med tilstrekkelig plass for både en behagelig sofagruppe og et spisebord. Stuen har en delvis åpen løsning mot kjøkkenet gjør stuen til et sosialt oppholdsrom og skaper en fin romfølelse. Spisebordet finner sin naturlige plass, der en kan dekke på til flere gjester. Det er direkte utgang til en hyggelig innglasset terrasse med videre adkomst til en usjenert terrasse med god plass til utemøblement og grill. Den store innglassede balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Kjøkken

Lekker kjøkkeninnredning fra 2022 av kvalitetsprodusenten Sigdal. Innredningen byr på effektive arbeidsflater og god plass til oppbevaring i skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert steketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Vannstopper i benkeskap og komfyrvakt etter forskrifter. Oppvaskmaskin fra 2025 ifølge eier. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til felles sjakt og videre over tak.

Bad

Delikat bad/vaskerom renover i 2021 i regi av borettslaget/fagfolk. Rommet er innredet med badekar, møbel med toppservant, speil, høyskap, klosett og opplegg til vaskemaskin.

Bod/vaskerom

Innvendig bod og garderoberom i underetasje, med god plass til diverse lagring.

Soverom

Boligen går over to etasjer og har 2 soverom av god størrelse i underetasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 har plass til seng, kontorpult og garderobeløsning. Rommet passer perfekt som gjesterom, barnerom, kontor eller det en selv måtte ønske.

Jevnlig vedlikeholdt og flg. er modernisert:

2023 Modernisering Impregnert terrasse.
2022 Modernisering Sigdal kjøkken og gulvbelegg i 1. etasje.
2021 Modernisering Automatsikringer og diverse elanlegg (mye dokumentasjon i boligmappa.no).
2021 Modernisering Pusset opp underetasje etter vannskade, med nye varmekabler i alle rom, gulvflis, vegger mm. Dette i regi av forsikringsselskapet og Usbl/borettslaget.
2021 Modernisering Renoverte baderom i regi av Usbl/borettslaget.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen har en ettertraktet beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde – et sted som virkelig kombinerer det beste fra to verdener. Her bor du sentralt og praktisk, men likevel tilbaketrukket fra byens puls, omgitt av trygge gater, grønne omgivelser og et godt nabolag. Dette er et område som appellerer både til barnefamilier, par og alle som ønsker en balansert livsstil med nærhet til alt Sandefjord har å by på.

Med kun ca. 2,5 km til sentrum har du kort vei til byens brede utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud – perfekt for deg som ønsker et aktivt og urbant liv, men uten å gi slipp på roen hjemme. Området er fritt for gjennomgangstrafikk og byr på et behagelig og trygt bomiljø, ideelt for barnefamilier og dem som setter pris på stillhet og trygghet i hverdagen.

Transportmulighetene er svært gode, med hyppige bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveier som tar deg raskt både til sentrum, E18 og nærliggende områder. Innenfor kort gangavstand finner du Kilen-området med alt av nødvendige servicetilbud – dagligvarebutikk, apotek, legekontor og spisesteder. Like i nærheten ligger også Meny-senteret, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder som inviterer til både hverdagstur og helgekos.

For familier med barn er beliggenheten rett og slett ideell. Her er det trygg skolevei til både barneskole og ungdomsskole, og nærområdet byr på flere lekeplasser, balløkker og sosiale møteplasser for små og store. I tillegg ligger Kyststien og Djupesund bare en kort spasertur unna – perfekte steder for rekreasjon, jogging, sykelturer eller rolige søndagsturer langs sjøen. På varme sommerdager kan du ta deg en forfriskende dukkert på en av de mange idylliske badeplassene i nærheten.

Dette er et område hvor du virkelig får alt på én gang – sentralt, men fredelig. Urbant, men grønt. Her får du den perfekte balansen mellom natur og byliv, med et trygt og trivelig bomiljø som gir både store og små en hverdag det er lett å trives i.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Det er 2 barnehager i nærområdet.
Skolekrets: Ormestad barneskole.
Varden ungdomsskole.
Kort gangvei til begge skoler. .

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til buss-stoppested, med hyppige avganger. For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Tomteforhold

Grunnmur i betong.

Utvendig

Vegger i bindingsverk og brannskille i betong. Fasader med teglstein og plater. Det ble ikke påvist unormale avvik i leiligheten eller fasader mot leiligheten. Blokka har flatt tak tekket med takbelegg. Vinduer i tre med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium. Toppsvingvinduer fra ca. 2004. Fastkarm i stue. Malt inngangsdør (godkjent brannør) med kikkhull, samt tofløyet terrassedør med 2-lags glass fra ca. 2004. Utgang fra stue til 12,5 m² overbygd og innglasset terrasse fra ca. 2003/04. Det er betonggulv med fliser, og taket har malte plater. Skyvedører med 1-lags glass. I tillegg er det en 15 m² impregneret terrasse fra 2023 ifølge eier. Denne er fundamentert på jordspyd, og har levegger i tre.

Innvendig

Innvendige gulv består av fliser og belegg. Veggene har malt tapet, MDF-plater, malt betong og malte plater. Innvendige tak har malt betong. Overflatene ble renovert i 2021 med flislegging i underetasjen og oppgraderte vegger etter vannskade. Det er nyere belegg i 1. etasje.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap på badet. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken. Eldre kobberrør på kjøkken. Elektriske varmekabler fra 2021 er installert i alle rom i underetasjen, og dette er dokumentert i boligmappa.no. Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert på kjøkken. Leiligheten har 50 Amp. hovedkurs, 11 automatkurser m/jordfeilautomat og overspenningsvern. Felles sikringsskap i fellesgang.

Se vedlagte rapport avholdt av takstmann Pål Henning Strandskog den 18.10.2025 hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har satt tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik): Ingen punkter med TG3!

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Rom under terreng.
- Varmesentral.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vinduer:

Vinduer på soverom i underetasjen har noen merker og sår, og ett vindu går tregt ved åpning og lukking. Vinduer i 1. etasje har normal slitasje.

Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 23 mm høydeforskjell fra yttervegg i stue til trappen, og 12 mm på kjøkkenet. I underetasjen ble det målt 7 mm høydeforskjell i trapperommet og på soverommet.

Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vannledninger - 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bad/vaskerom - overflater gulv:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke fall fra gulvet ved døren til sluket, noe som er et avvik fra gjeldende forskriftskrav. Ellers normal tilstand

Bad/vaskerom - sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad/vaskerom - ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 09.05.1978. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger men disse stemmer ikke overens med dagens planløsning: Det er ikke eget toalettrom i dag dette er inntatt i badet og etablert bod bak baderom er ikke tegnet inn.

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid.

Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektriske varmekabler fra 2021 er installert i alle rom i underetasjen, og dette er dokumentert i boligmappa.no for øvrig strøm/elektrisitet via panelovner. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 15 636kWh. opplyst av LEDE. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert den 17.02.2020.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd RØD F. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Altibox. Grunnpakke tv/internett er inkludert i månedlige felleskostnader.

Vardegrenda Borettslag har en Altibox Flex M avtale. Dette innebærer at beboeren selv kan velge hva slags tjenester de ønsker å vektlegge, innenfor en fast pakkepris til kr 539,-.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til annen veigrunn, felles parkeringsplass, offentlig bygg - undervisning, boliger, høyspenningsanlegg, felles gangareal, gang/-sykkelvei, park og offentlig friområde i reguleringsplan Varden del 1-2-3-4 ikrafttrådt den 26.08.1976.

Eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde i reguleringsplan Varden ikrafttrådt den 01.08.1974.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til høyspenningsanlegg, hensyn friluftsliv, blå/grønnstruktur, nåværende, boligbebyggelse, nåværende, annen fare, offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel 2023 ikrafttrådt den 21.09.2023.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 710 331 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 841 323 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 109 672 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jfr. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Inga Galminiene
Dalius Galminas

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/115/95:

17.07.1950 - Dokumentnr: 2150 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0706 Gnr:115 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1974 - Dokumentnr: 4299 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1974 - Dokumentnr: 4299 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1985 - Dokumentnr: 1291 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0706 Gnr:115 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1985 - Dokumentnr: 1293 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2020 - Dokumentnr: 2549303 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Lede AS
Org.nr: 979 422 679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

13.05.1974 - Dokumentnr: 2931 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0710 Gnr:115 Bnr:13

23.11.1995 - Dokumentnr: 7456 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:115 Bnr:38
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:115 Bnr:39
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:115 Bnr:96

26.01.1996 - Dokumentnr: 499 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1996 - Dokumentnr: 499 - Målebrev

29.11.2017 - Dokumentnr: 1335908 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:115 Bnr:176
Elektronisk innsendt

17.07.1950 - Dokumentnr: 2150 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:115 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:115 Bnr:177
Overført fra: Knr:0706 Gnr:115 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon/fastpris kr 35 000

Tilrettelegging: kr 17 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Sletting av pant: kr 990,-

Visning per stk.: kr 3 500,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Markedspakke: kr 21 000,-

Boligopplysninger forretningsfører: kr 3 900,-

Totalt: kr.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom? Ja

Det var dårlig fal mot sluke,noe av fliser va løst.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usbl(borettslag)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler og lagt ny flis gulv.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usbl (borettslag)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny varme kabler i hele underetasjen. Montert tualet,badekar,vask,spill og lys. Vett ikke om membranen,sluk og tettsjikt.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

I 2020 høst dette var en rekord med regn ,da vi fikk vann i underetasjen gjennom yttervegger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usbl(borettslag)

Beskrivelse av arbeidet: Alle veger var åpnet og tørket cirka 10 måneder. Gulvene med varmekabler var byttet. Borettslag har gjort noe utbedringer på utsiden(ikke sikkert hva de har gjort men etterpå vi hadde ikke mer vann i leiligheten).

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? Ja

I ett soverom der er ett vindu som er vanskelig å lukke eller åpne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Borettslag bestiller firma

Beskrivelse av arbeidet: Rensket ventilasjon rør.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fjorden Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny automat sikringer i sikringsskapet. Lagt nye kabler til kjøkken. Har sjekket hele elektrisk anlegg.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja

Lekeplasser i borettslag skal fornyes i 2026. Som jeg vet dette skal gjøres fra sparte penger.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

I 2023 høst jeg har bygd terrassen. Har søkt å bygge terrasse i borettslag og fikk beskjed hvordan den skal bygges.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysning.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen
- Opplysninger fra forretningsfører

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 32 411
E-post: ellen.berntsen@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Godt med veggplass i stua



El-anlegget er vesentlig oppgardert i 2021(dokumentasjon i boligmappa)



Utgang til 15 kvm usjenert terrasse fra 2023



Den store innglassede balkongen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året



Lækker kjøkkeninnredning SIGDAL fra 2022



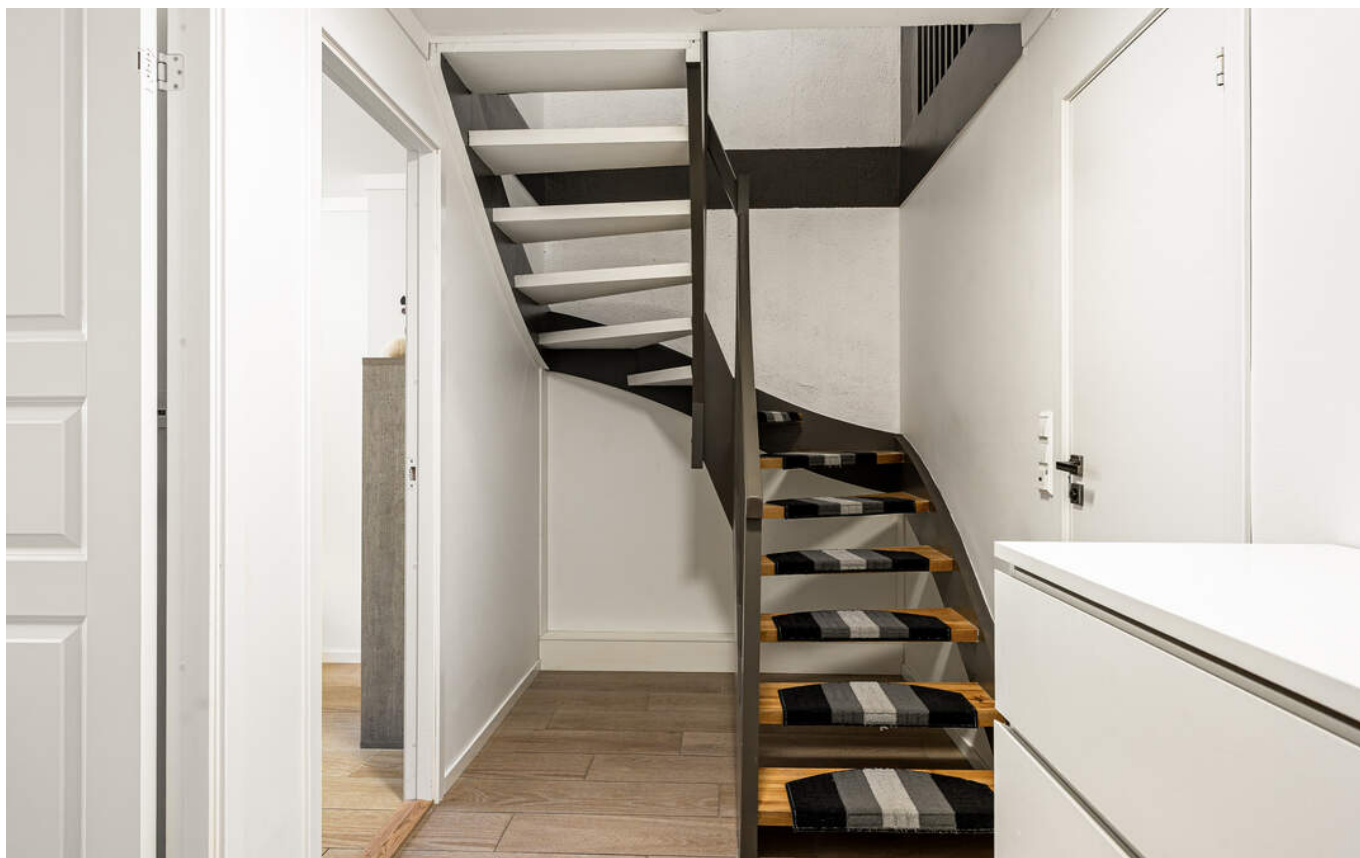
Solid kjøkkeninnredning og godt med både skap og benkplass



Vannfast plate på vegg. Oppvaskmaskinen er fra 2025



Hyggelig spiseplass, med utsikt mot naturen og ingen innsyn



Velkommen til underetasjen !



Hovedsoverom



Soverom nr. 2





Delikat bad/vaskerom renoveret i 2021 i regi av borettslaget/fagfolk



Gulvvarme. Rommet er innredet med badekar, møbel med toppservant, speil, høyskap, klosett og opplegg til vaskemaskin



Stor og praktisk lagringsplass i u.etg. (romslig garderobe og stor/praktisk bod)



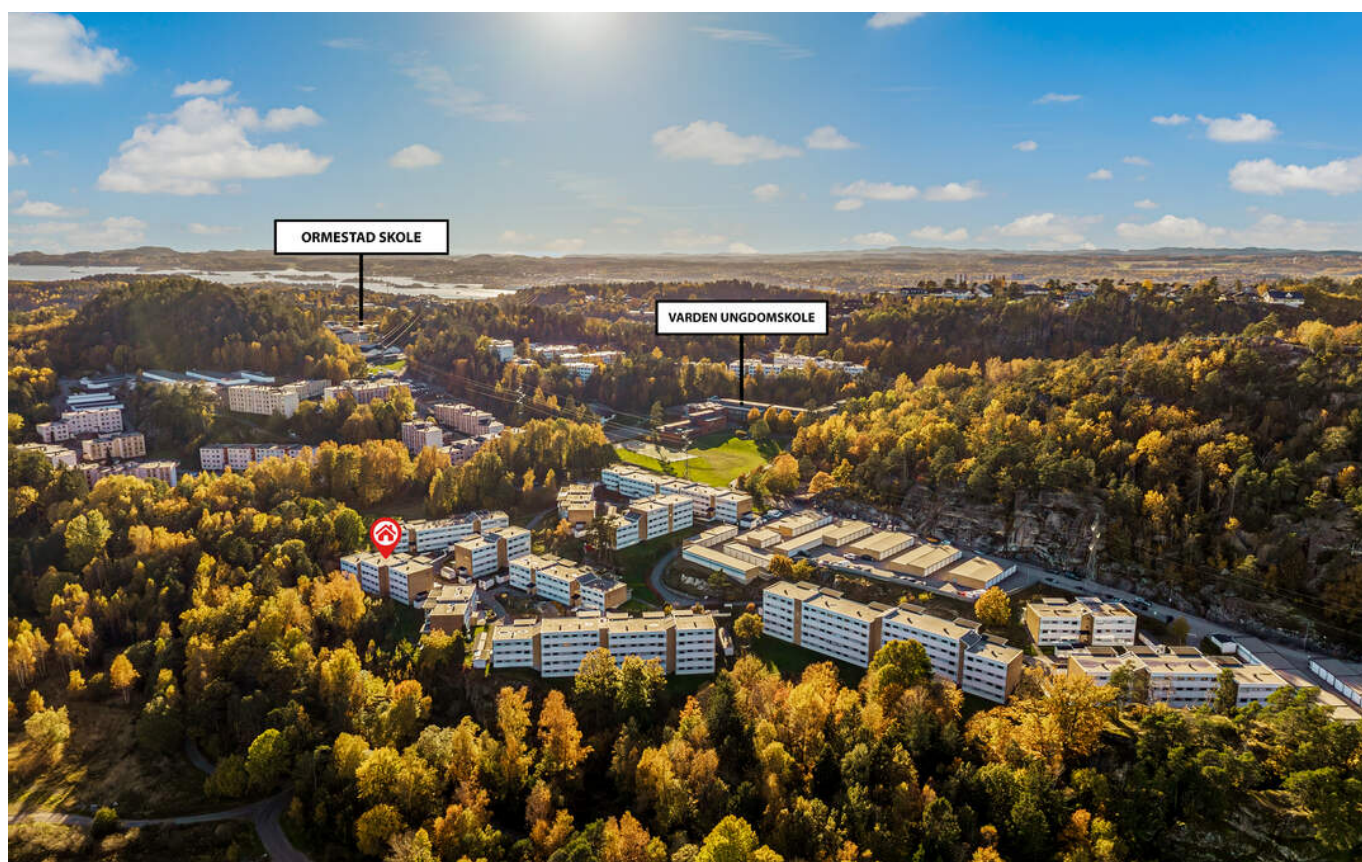
Fin, privat, usjenert intern beliggenhet i lavblokka



Medfølger nyere garasje i rekke (nr 174)

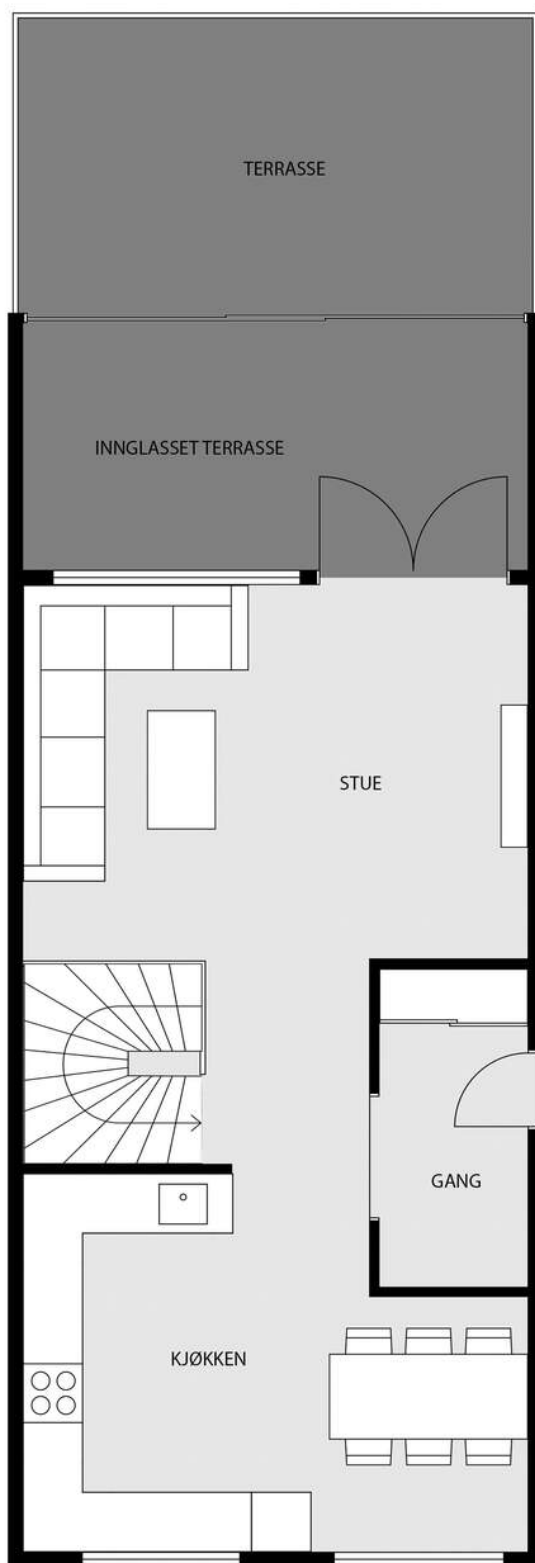


Området er fritt for gjennomgangstrafikk og byr på et behagelig og trygt bomiljø, ideelt for barnefamilier og dem som setter pris på stilhet og trygghet i hverdagen.



Kort gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole

VARDENLIA 27C 1. ETASJE

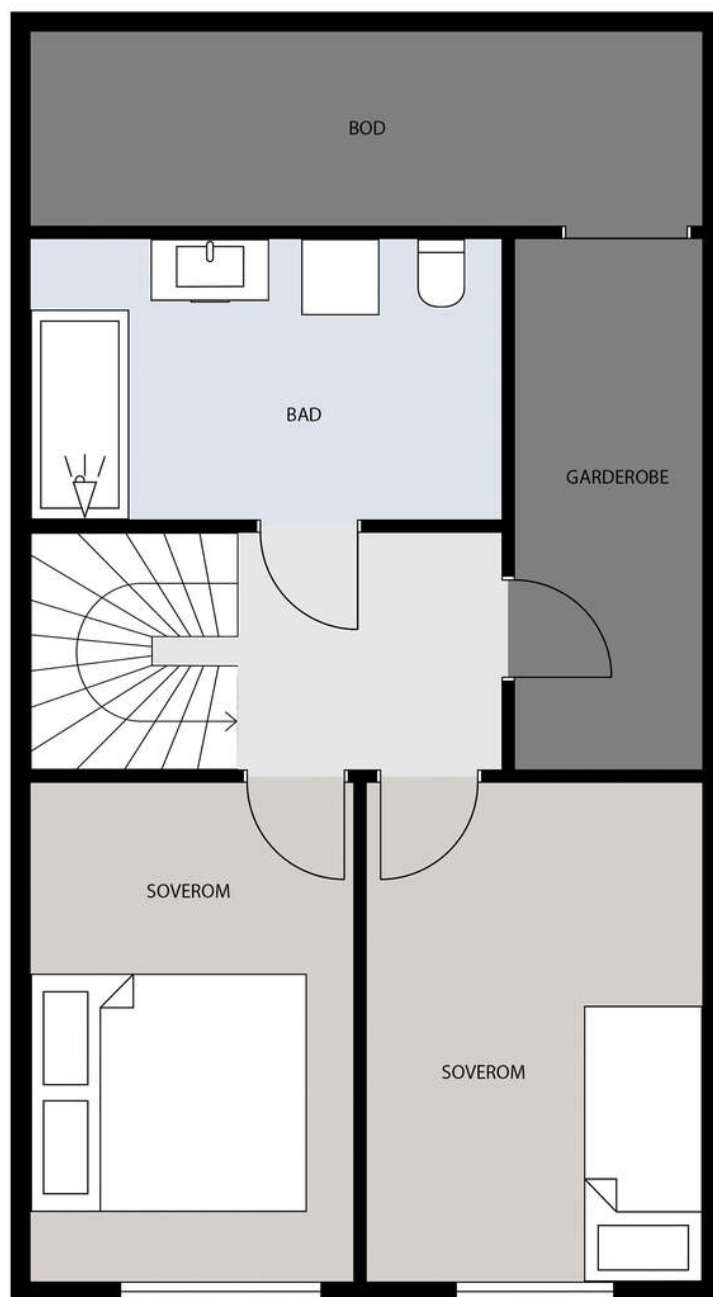


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VARDENLIA 27C

U. ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VARDENLIA 27C

Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Vardengrenda Linje 172	6 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	11 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

SKOLER

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 237 elever, 13 klasser	9 min 2.8 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 2.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 5.2 km



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

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



KVALITET PÅ SKOLENE

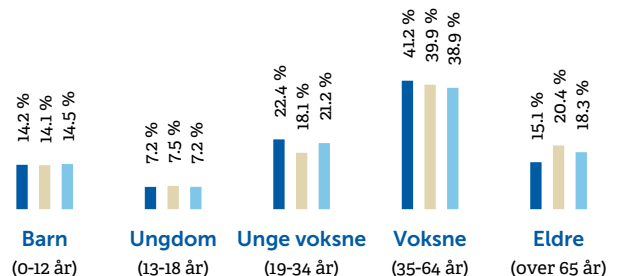
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område

Ringkollen/Varden
Sandefjord
Norge

Personer

1 202
47 777
5 425 412

Husholdninger

646
22 490
2 654 586

BARNEHAGER

Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kamfjordjordet	18 min
Meny Indre Havn PostNord	20 min 1.7 km



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

-  1. Egen bil
-  2. Buss



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100



KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 86/100

SPORT

- 

Varden ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

5 min 

0.4 km
- 

Varden balløkke og akebakke
Ballspill

7 min 

0.5 km
- 

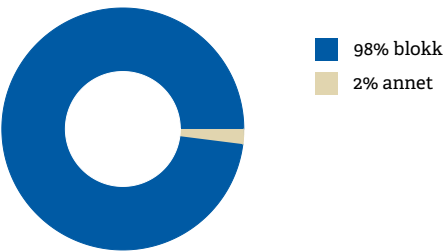
EVO Sandefjord Øst

20 min 
- 

Fresh Fitness Sandefjord

20 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

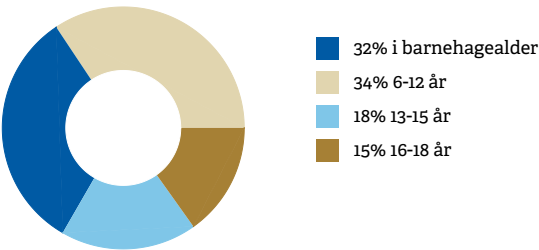
Hvaltorvet Kjøpesenter

9 min 
- 

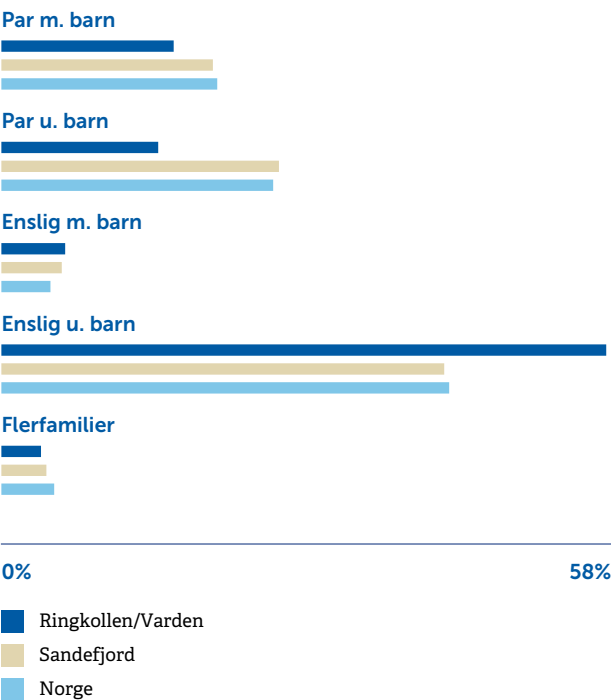
Apotek 1 Indre Havn

21 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

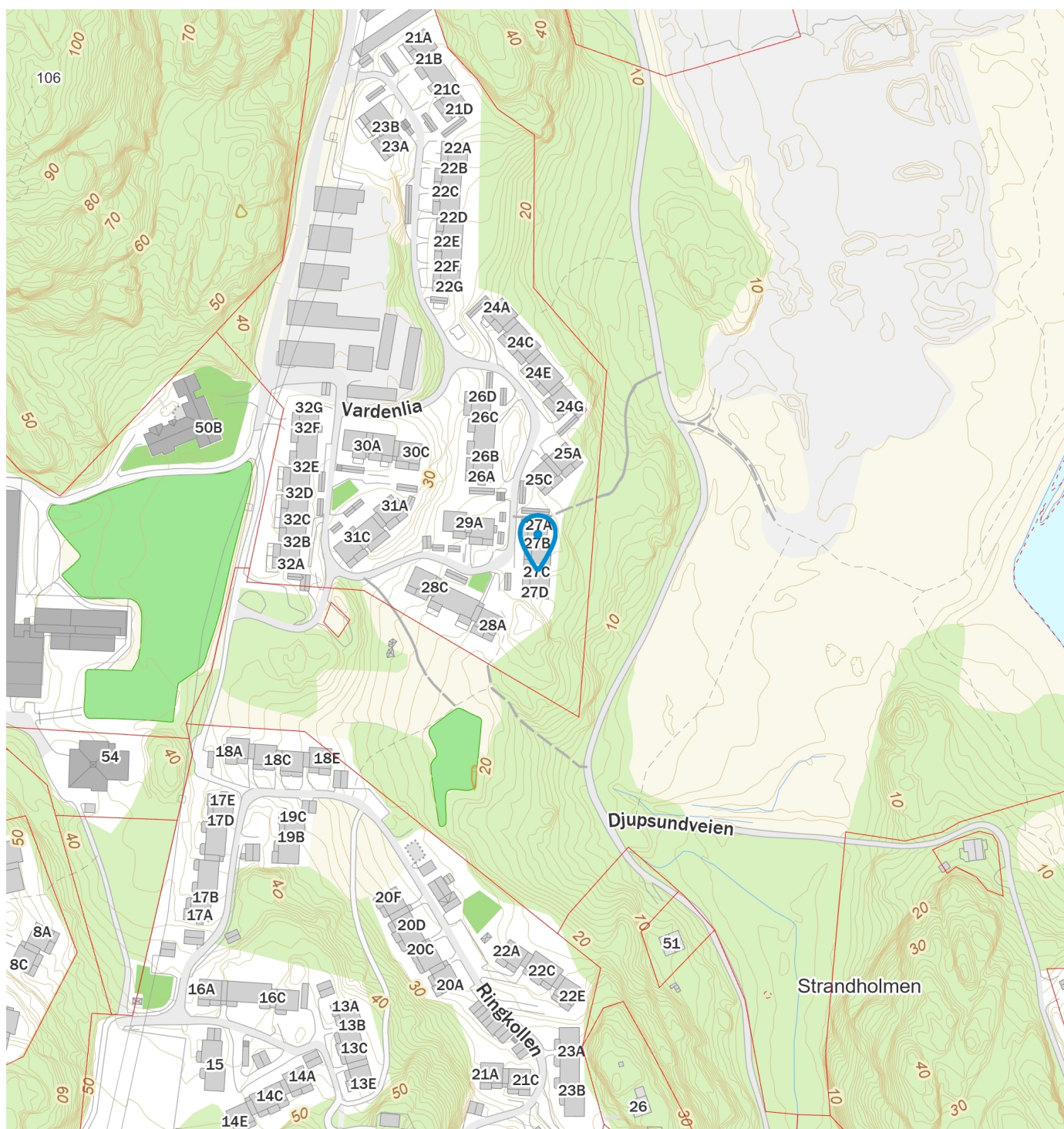


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 115, bnr. 95



Andelsnummer 111

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 18.10.2025

Oppdragsnr.: 13115-2073

Referansenummer: TQ1831

Autorisert foretak: Stokke Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henning Strandskog

Vår ref: Pål Henning
Strandskog



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Stokke Taksering AS

Stokke Taksering AS ble stiftet i 2010 og er medlem i Norsk takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.



Rapportansvarlig

Pål Henning Strandskog
Uavhengig Takstingeniør
stokke-taksering@online.no
975 00 936



Vardenlia 27C, 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Vardenlia 27C, 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan i en lavblokk fra 1974 i et etablert borettslag. Det følger med 16 m2 garasje i rekke fra 2021 og 3 m2 utebod i rekke.

Borettslaget ligger etablert og fint til. Det er kort vei til flere fasiliteter i Sandefjord,

Det er oppgradert med baderom 2021, varmekabler og gulvflis og pusset opp underetasje 2021, elanlegg er vesentlig oppgradert 2021 (mye dokumentasjon i boligmappa.no), kjøkken 2022 og terrasse 2023 mm.

Leiligheten fremstår generelt pent pusset opp og velholdt. Men noen symptomer på avvik fra normal tilstand er det,

Henviser for øvrig til rapportens punkter.

Andelsleilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger i bindingsverk og brannskille i betong. Fasader med teglstein og plater. Det ble ikke påvist unormale avvik i leiligheten eller fasader mot leiligheten. Blokk har flatt tak tekket med takbelegg.

Vinduer i tre med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium. Toppsvingvinduer fra ca. 2004. Fastkarm i stue. Malt inngangsdør (godkjent brannør) med kikkhull, samt tofløyet terrassedør med 2-lags glass fra ca. 2004.

Utgang fra stue til 12,5 m² overbygd og innglasset terrasse fra ca. 2003/04. Det er betonggulv med fliser, og taket har malte plater. Skyvedører med 1-lags glass.

I tillegg er det en 15 m² impregneret terrasse fra 2023 ifølge eier. Denne er fundamentert på jordspyd, og har levegger i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av fliser og belegg. Veggene har malt tapet, MDF-plater, malt betong og malte plater. Innvendige tak har malt betong.

Overflatene ble renoveret i 2021 med flislegging i underetasjen og oppgraderte vegger etter vannskade. Det er nyere belegg i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble renoveret i 2021 i regi av Usbl og forsikringsselskapet, ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon, men eier opplyser at Usbl har dette.

Det er fliser på gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet. Taket har malt betong. Rommet er innredet med badekar, møbel med toppservant, speil, høyskap, klosett og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i vegg. Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra 2021. Det ble påvist mansjett i sluk.

Hulltaking er foretatt fra trapperom mot badekar og det ble målt 8 % fuktkvote som er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedlimt oppvaskkum. Vannfast plate på vegg. Integrert steketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Vannstopper i benkeskap og komfyrvakt etter forskrifter. Oppvaskmaskin fra 2025 ifølge eier.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til felles sjakt og videre over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap på baderom. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken. Eldre kobberør på kjøkken.

Elektriske varmekabler fra 2021 er installert i alle rom i underetasjen, og dette er dokumentert i boligmappa.no. Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert på kjøkken.

Leiligheten har 50 Amp. hovedkurs, 11 automatkurser m/jordfeilautomat og overspenningsvern. Felles sikringsskap i fellesgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegning fra ca. 1973 (årstall er ikke lesbart). U.etg: Det er ikke eget toalettrom og bod bak baderom er ikke tegnet inn. Riktig tegning i 1. etasje.

Garasje i rekke

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

Bod i rekke

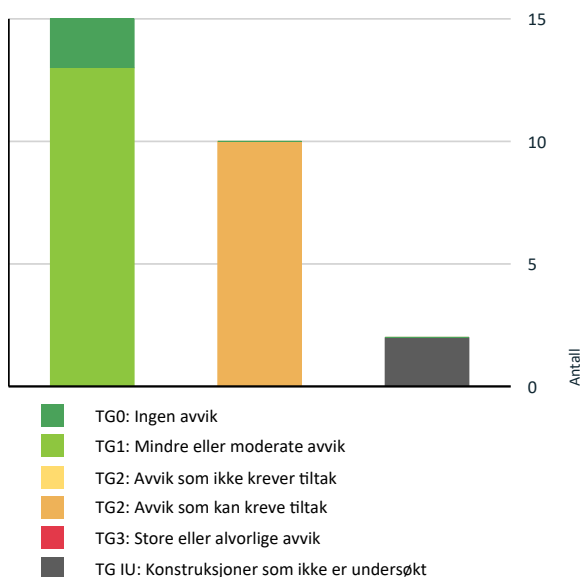
- Det foreligger ikke tegninger

Vardenlia 27C, 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Lukket konstruksjon er ikke åpnet og kan avvike fra det faktiske forhold. Rapporten er en forenklet rapport med innvendig befarings i leiligheter i flermannsboliger i borettslag og boligsameier.

Resterende bygningsdeler (kjeller, yttervegger, boder, fellesgang/trapperom tak, loft, garasje mm). er fellesareal og er ikke vurdert, om ikke det er "i nær tilknytning til" som det står i forskriften. Dette blir vurdert ut fra eiers opplysning og ut fra fra takstmannens skjønn (typisk punkter som kan vurderes er veranda/terrasse/balkong og loft hvis det er adkomst fra leiligheten). Det er ikke flyttet på tunge møbler eller inventar. Takstmann er ikke fagmann på vvs eller elanlegg.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer på soverom i underetasjen har noen merker og sår, og ett vindu går tregt ved åpning og lukking.

Vinduer i 1. etasje har normal slitasje.

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble målt 23 mm høydeforskjell fra yttervegg i stue til trappen, og 12 mm på kjøkkenet. I underetasjen ble det målt 7 mm høydeforskjell i trapperommet og på soverommet.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater [Gå til side](#)

Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall fra gulvet ved døren til sluket, noe som er et avvik fra gjeldende forskriftskrav. Ellers normal tilstand.



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1974

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Opplysning i følge eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Impregnerert terrasse.
2022	Modernisering	Sigdal kjøkken og gulvbelegg i 1. etasje.
2021	Modernisering	Automatsikringer og diverse elanlegg (mye dokumentasjon i boligmappa.no).
2021	Modernisering	Pusset opp underetasje etter vannskade, med nye varmekabler i alle rom, gulvflis, vegger mm. Dette i regi av forsikringselskapet og Usbl/borettslaget.
2021	Modernisering	Renovert badrom i regi av Usbl/borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk og brannskille i betong. Fasader med teglstein og plater.

Det ble ikke påvist unormale avvik i leiligheten eller fasader mot leiligheten.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass, utvendig beslått med aluminium. Toppsvingvinduer fra ca. 2004. Fastkarm i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer på soverom i underetasjen har noen merker og sår, og ett vindu går tregt ved åpning og lukking.

Vinduer i 1. etasje har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør justeres og utbedres for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje, redusert levetid og risiko for ytterligere skader på vinduene.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør (godkjent brannør) med kikkhull, samt tofløyet terrassedør med 2-lags glass fra ca. 2004.

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Terrassedøren har noen merker/sår og kan pusses opp.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til 12,5 m² overbygd og innglasset terrasse fra ca. 2003/04. Det er betonggulv med fliser, og taket har malte plater. Skyvedører med 1-lags glass.

I tillegg er det en 15 m² impregnert terrasse fra 2023 ifølge eier. Denne er fundamentert på jordspyd, og har levegger i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdel i borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv består av fliser og belegg. Veggene har malt tapet, MDF-plater, malt betong og malte plater. Innvendige tak har malt betong.

Overflatene ble renoveret i 2021 med flislegging i underetasjen og oppgraderte vegger etter vannskade. Det er nyere belegg i 1. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv i underetasje og støpt dekke i 1. etasje.

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 ble målt 23 mm høydeforskjell fra yttervegg i stue til trappen, og 12 mm på kjøkkenet. I underetasjen ble det målt 7 mm høydeforskjell i trapperommet og på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp i 1. etasje. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

Registrerte høydeforskjeller medfører ingen umiddelbar bygningsmessig konsekvens, men kan føre til noe utfordrende møblering.

TG 2 Radon

Radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Rom Under Terreng

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er vegger i betong mot terreng og hulltaking for søk etter fukt lar seg ikke gjøre. Søk etter fukt er foretatt med overflatemåler og det ble ikke målt unormale fuktverdier, enn normalt (alltid utslag i betong).

Det bemerkes at vegger mot terreng er en utsatt konstruksjon med fare for fukt og skade.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre med sklisikre trinn mellom etasjene.

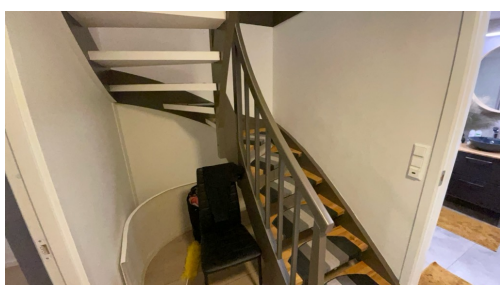
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten, selv om det ikke var krav ut fra byggeår. Åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å hindre risiko for fallskader, spesielt for barn, da for store åpninger kan føre til at barn kan sette seg fast eller kripe gjennom.



! TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører og formpressede speildører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble renoveret i 2021 i regi av Usbl og forsikringsselskapet, ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon, men eier opplyser at Usbl har dette.

Det er fliser på gulv og vegger, samt elektriske varmekabler i gulvet. Taket har malt betong. Rommet er innredet med badekar, møbel med toppservant, speil, høyskap, klosett og opplegg til vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, og taket har malt betong.

Normal tilstand.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet, men fungerer bra ifølge eier). Oppkant ved dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall fra gulvet ved døren til sluket, noe som er et avvik fra gjeldende forskriftskrav. Ellers normal tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra gulvet ved døren til sluket for å oppfylle forskriftskravene. Konsekvensen ved eventuell lekkasje er at vann ikke ledes til sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse fra 2021. Det ble påvist mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

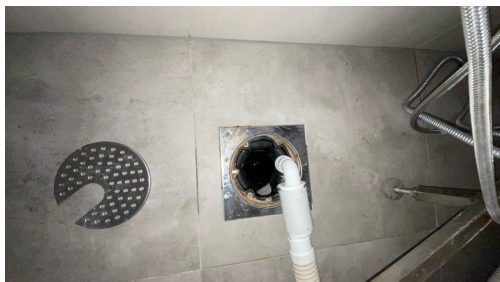
Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran, og eier skal forsøke å få dette fra Usbl. Sluket ligger under badekar som kan trekkes frem for rengjøring, noe som bør gjøres regelmessig.

Manglende dokumentasjon og eldre slukløsning medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for lekkasjer.

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med badekar, møbel med toppservant, speil, høyskap, klosett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

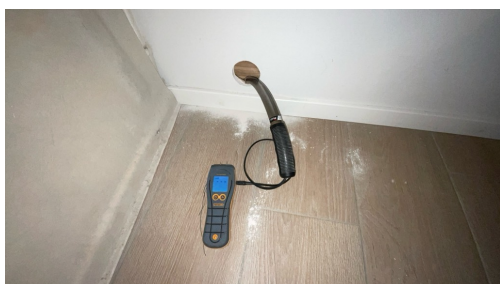
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt fuktbelastning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom mot badekar og det ble målt 8 % fuktkvote som er tørt.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedlimt oppvaskkum. Vannfast plate på vegg. Integrert steketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Vannstopper i benkeskap og komfyrvakt etter forskrifter.

Oppvaskmaskin fra 2025 ifølge eier.

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk til felles sjakt og videre over tak.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap på badrom. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Vannledninger - 2

Eldre kobberør på kjøkken.

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.

Vannrør med mer enn 50 % passert forventet teknisk levetid. Dette kan innebære økt risiko for lekkasjer, svekkede skjøter og tilgroing som reduserer vanntrykket. En tilstandsvurdering av rørsystemet bør gjennomføres av rørlegger ved mistanke om svekkelser.

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.

Avløpsrør med utgått forventet levetid har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales å følge med på synlige avløpsrør, og ved tegn til lekkasje eller tette rør bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå vannskader og driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TEIU Varmesentral

Elektriske varmekabler fra 2021 er installert i alle rom i underetasjen, og dette er dokumentert i boligmappa.no.

Varmekablene er ikke funksjonstestet, men eier opplyser at de fungerer bra.

TE1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert på kjøkken.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE1 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.

Leiligheten har 50 Amp. hovedkurs, 11 automatkurser m/jordfeilautomat og overspenningsvern. Felles sikringsskap i fellesgang.

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.

1974

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?

Ja

Samsvarserklæring i boligmappa datert 23.12.2021 (ny kurs til platetopp, oppvaskmaskin og varmtvannstank. Komfyrvakt, automatkurser og overspenningsvern).

Samsvarserklæring i boligmappa, datert 32.12.2021 (flere nye stikkontakter, montert taklampe mm).

Samsvarserklæring i boligmappa, datert 19.10.2021 (tilkobling av lampe over servant).

Samsvarserklæring i boligmappa, datert 25.08.2021 (nye varmekabler i underetasje. Lagt opp nye bokser til stikkontakter. Remontering av diverse).

Ligger også mange bilder av varmekabler i boligmappa.

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 Fungerer bra ifølge eier. Fungerer bra ifølge eier.

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

Nei

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

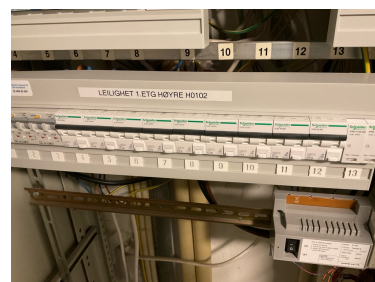
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Prosjekt: Varmtvannstank
Postnr/Sted: 3227 Sandefjord

Test av jordledningsnett
1) Test av jordledningsnett
2) Test av jordledningsnett
3) Test av jordledningsnett
4) Test av jordledningsnett
5) Test av jordledningsnett
6) Test av jordledningsnett
7) Test av jordledningsnett
8) Test av jordledningsnett
9) Test av jordledningsnett
10) Test av jordledningsnett
11) Test av jordledningsnett
12) Test av jordledningsnett
13) Test av jordledningsnett
14) Test av jordledningsnett
15) Test av jordledningsnett
16) Test av jordledningsnett
17) Test av jordledningsnett
18) Test av jordledningsnett
19) Test av jordledningsnett
20) Test av jordledningsnett
21) Test av jordledningsnett
22) Test av jordledningsnett
23) Test av jordledningsnett
24) Test av jordledningsnett
25) Test av jordledningsnett
26) Test av jordledningsnett
27) Test av jordledningsnett
28) Test av jordledningsnett
29) Test av jordledningsnett
30) Test av jordledningsnett
31) Test av jordledningsnett
32) Test av jordledningsnett
33) Test av jordledningsnett
34) Test av jordledningsnett
35) Test av jordledningsnett
36) Test av jordledningsnett
37) Test av jordledningsnett
38) Test av jordledningsnett
39) Test av jordledningsnett
40) Test av jordledningsnett
41) Test av jordledningsnett
42) Test av jordledningsnett
43) Test av jordledningsnett
44) Test av jordledningsnett
45) Test av jordledningsnett
46) Test av jordledningsnett
47) Test av jordledningsnett
48) Test av jordledningsnett
49) Test av jordledningsnett
50) Test av jordledningsnett
51) Test av jordledningsnett
52) Test av jordledningsnett
53) Test av jordledningsnett
54) Test av jordledningsnett
55) Test av jordledningsnett
56) Test av jordledningsnett
57) Test av jordledningsnett
58) Test av jordledningsnett
59) Test av jordledningsnett
60) Test av jordledningsnett
61) Test av jordledningsnett
62) Test av jordledningsnett
63) Test av jordledningsnett
64) Test av jordledningsnett
65) Test av jordledningsnett
66) Test av jordledningsnett
67) Test av jordledningsnett
68) Test av jordledningsnett
69) Test av jordledningsnett
70) Test av jordledningsnett
71) Test av jordledningsnett
72) Test av jordledningsnett
73) Test av jordledningsnett
74) Test av jordledningsnett
75) Test av jordledningsnett
76) Test av jordledningsnett
77) Test av jordledningsnett
78) Test av jordledningsnett
79) Test av jordledningsnett
80) Test av jordledningsnett
81) Test av jordledningsnett
82) Test av jordledningsnett
83) Test av jordledningsnett
84) Test av jordledningsnett
85) Test av jordledningsnett
86) Test av jordledningsnett
87) Test av jordledningsnett
88) Test av jordledningsnett
89) Test av jordledningsnett
90) Test av jordledningsnett
91) Test av jordledningsnett
92) Test av jordledningsnett
93) Test av jordledningsnett
94) Test av jordledningsnett
95) Test av jordledningsnett
96) Test av jordledningsnett
97) Test av jordledningsnett
98) Test av jordledningsnett
99) Test av jordledningsnett
100) Test av jordledningsnett



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat etter gjeldende forskrifter.

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

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

3. **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

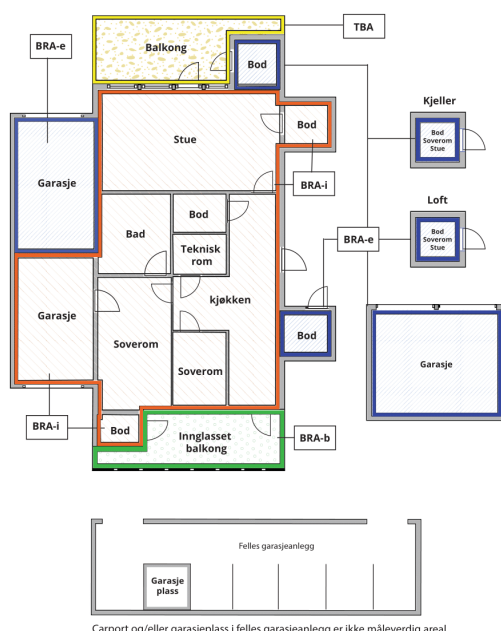
Hva er måleverdig areal?

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.



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 avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Vardenlia 27C, 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Etasje 1	48	2	12	62	15
Underetasje	49			49	
SUM	97	2	12		15
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, trapperom, stue, kjøkken	Bod fra fellesgang	Innlagt balkong
Underetasje	Trapperom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegning fra ca. 1973 (årstall er ikke lesbart). U.etg: Det er ikke eget toalettrom og bod bak baderom er ikke tegnet inn. Riktig tegning i 1. etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Etasje 1		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Vedlegg: Takstrappport

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Bod i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Andelsleilighet	84	27
Garasje i rekke	0	16
Bod i rekke	0	3

Kommentar

Andelsleilighet

Iht takstmanns retningslinjer er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet er definert som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at det vil få betydning for takstmannens valg av definisjon.

Bod i rekke

Vedlegg: Takstrappport

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Inga Galminiene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	95		0	44453 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardenlia 27C

Hjemmelshaver

Vardegrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102 /VARDEGRENDA BORETTSLAG	952220802	H0102		Galminas Dalius, Galminiene Inga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

111

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger etablert og fint til i Sandefjord. Det er kort vei til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Borettslaget er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Borettslaget er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Borettslaget er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Opparbeidet med asfaltert gang- og stikkveier og grøntareal.

Vardenlia 27C, 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Parkering.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Fremstår med normal tilstand, men er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Garasje i rekke i betong og tre på støpt plate. Fasader med plater og teglstein. Pulttak tekket med takbelegg. Leddport i aluminium med motor. Skillevegger.

Garasjen ser bra ut.

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

Bod i rekke

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Fremstår med normal slitasje, men er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Bod i rekke i bindingsverk på støpt plate og kledd med liggende kledning. Saltak med undertak i rupanel og tekket med falset plater. Låsbar dør i tre. Skillevegger.

Fremstår med normal slitasje.

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

Vedlegg: Takstrapport

Vardenlia 27C , 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	05.05.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vardenlia 27C, 3227 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 95
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Inga Galminiene
Dalius Galminas

Boligen

Vardenlia 27C
3227 SANDEFJORD
3907-115/95/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det var dårlig fal mot sluke, noe av fliser va løst.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usbl(borettslag)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler og lagt ny flis gulv.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usbl (borettslag)

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny varme kabler i hele underetasjen. Montert tualet,badekar,vask,speil og lys. Vett ikke om membranen,sluk og tettsjikt.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

I 2020 høst dette var en rekord med regn ,da vi fikk vann i underetasjen gjennom yttervegger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usbl(borettslag)

Beskrivelse av arbeidet: Alle veger var åpnet og tørket cirka 10 måneder. Gulvene med varmekabler var byttet. Borettslag har gjort noe utbedringer på utsiden(ikke sikkert hva de har gjort men etterpå vi hadde ikke mer vann i leiligheten).

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Ja

I ett soverom der er ett vindu som er vanskelig å lukke eller åpne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Borettslag bestiller firma

Beskrivelse av arbeidet: Rensket ventilasjon rør.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fjorden Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny automat sikringer i sikringsskapet. Lagt nye kabler til kjøkken. Har sjekket hele elektrisk anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Lekeplasser i borettslag skal fornyes i 2026. Som jeg vet dette skal gjøres fra sparte penger .

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

I 2023 høst jeg har bygd terrassen. Har søkt å bygge terrasse i borettslag og fikk beskjed hvordan den skal bygges.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

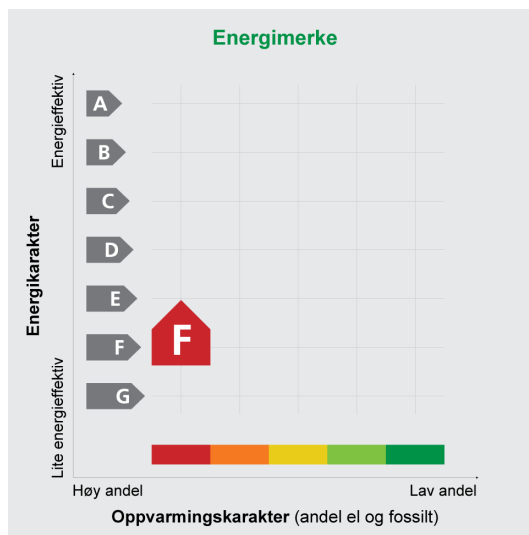
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vardenlia 27c
Postnr	3227
Sted	Sandefjord
Andels-/leilighetsnr.	111 /
Gnr.	115
Bnr.	98
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-961257
Dato	09.01.2019

Innmeldt av Vibeke Rismyhr



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

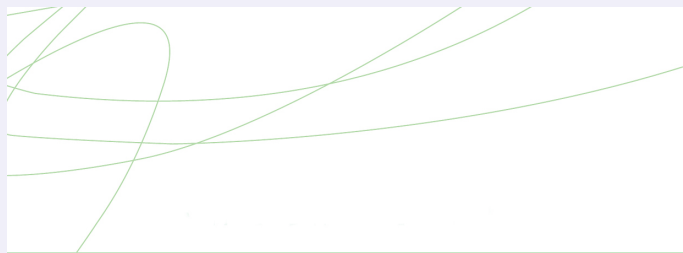
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

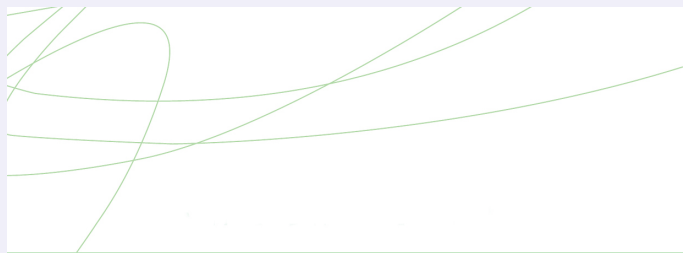


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vardenlia 27c

Postnr/Sted: 3227 Sandefjord

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 09.01.2019 21:39:00

Energimerkenummer: A2019-961257

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Vibeke Rismyhr

Gnr: 115

Bnr: 98

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Vedlegg: Energiattest

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Opplysningsskjema selger

Oppdragsnummer: 7018250364

EiendomsMegler **1**

 **Vardenlia 27C**
3227 SANDEFJORD

 07.10.2025

knr: 3907

bnr: 95

gnr: 115

Dalius Galminas

Selger

Inga Galminiene

Selger

Spørsmål

Svar

Kommentar

Hvor lenge har du vært eier av boligen?

Fra 2019 mars

Hvor lenge har du selv bodd i boligen?

Fra 2019 mars

Strømmålernummer

7359992900432932

Årlig strømforbruk

15816
kWh

Forsikringsselskap for byggningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)

Årlig kostnad byggningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)

kr

Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?

0
kr

Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?

✗ Nei

Varmekabler i under etasje og en elektrisk oljeovn i første etasje

Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?

✗ Nei

Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?

✗ Nei

Redegjør:

Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?

✗ Nei

Redegjør:

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Kommentar:

Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen? ☒ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Ikke sikkert, kanskje solibo eller usbl medlemmer

Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellesanlegg el)? ☒ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen? ☒ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet? ☒ Altibox

Er eiendommen tilknyttet fiber? ☒ Ja

Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei? ☒ Nei

Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler. ☒ Nei

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt? ☒ Nei

Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring, f.eks endring av vinduer? ☒ Nei

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

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

✗ Nei

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

✗ Nei

Vett ikke

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv

✗ Nei

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen?

✗ Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om?

✗ Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag?

✗ Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, levegger, bryggeanlegg etc?

✓ Ja

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Bygde terrasse i 2023 høst. Blitt søkt opp å bygge den i borettslag, fikk tillatelse å bygge den.

Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc?

✗ Nei

Redegjør:

Kommentar:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene?

✗ Nei

Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne?

✗ Nei

Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

✓ Ja

Spørsmål	Navn	Telefonnummer
----------	------	---------------

Hvem er forretningsfører for selskapet?

Usbl

22983800

Hvem er styreleder i selskapet?

Solibo

40002357

Hva betales i husleie/fellesutgifter pr. mnd.?

6636

Hva dekker disse kostnadene:

- ✓ Avdrag på felleslån
- ✓ Det vesentligste av utvendig vedlikehold
- ✓ Gartner/snøbrøyting
- ✓ Kabel-TV
- ✓ Kommunale avgifter
- ✓ Renovasjonsavgift
- ✓ Renter på felleslån
- ✓ Trappevask
- ✓ Vaktmester

Eventuelle andre tjenester/forhold som dekkes av fellesutgiftene:

Vett ikke alt som dekker fellesutgifter

Er boligen tilknyttet Norgespris?

✓ Nei

Kommenter årsak til at du ikke vet:

 bankID

Dalius Galminas

2025-10-07
16:09:52

1759853392

Dalius Galminas

Selger

 bankID

Inga Galminiene

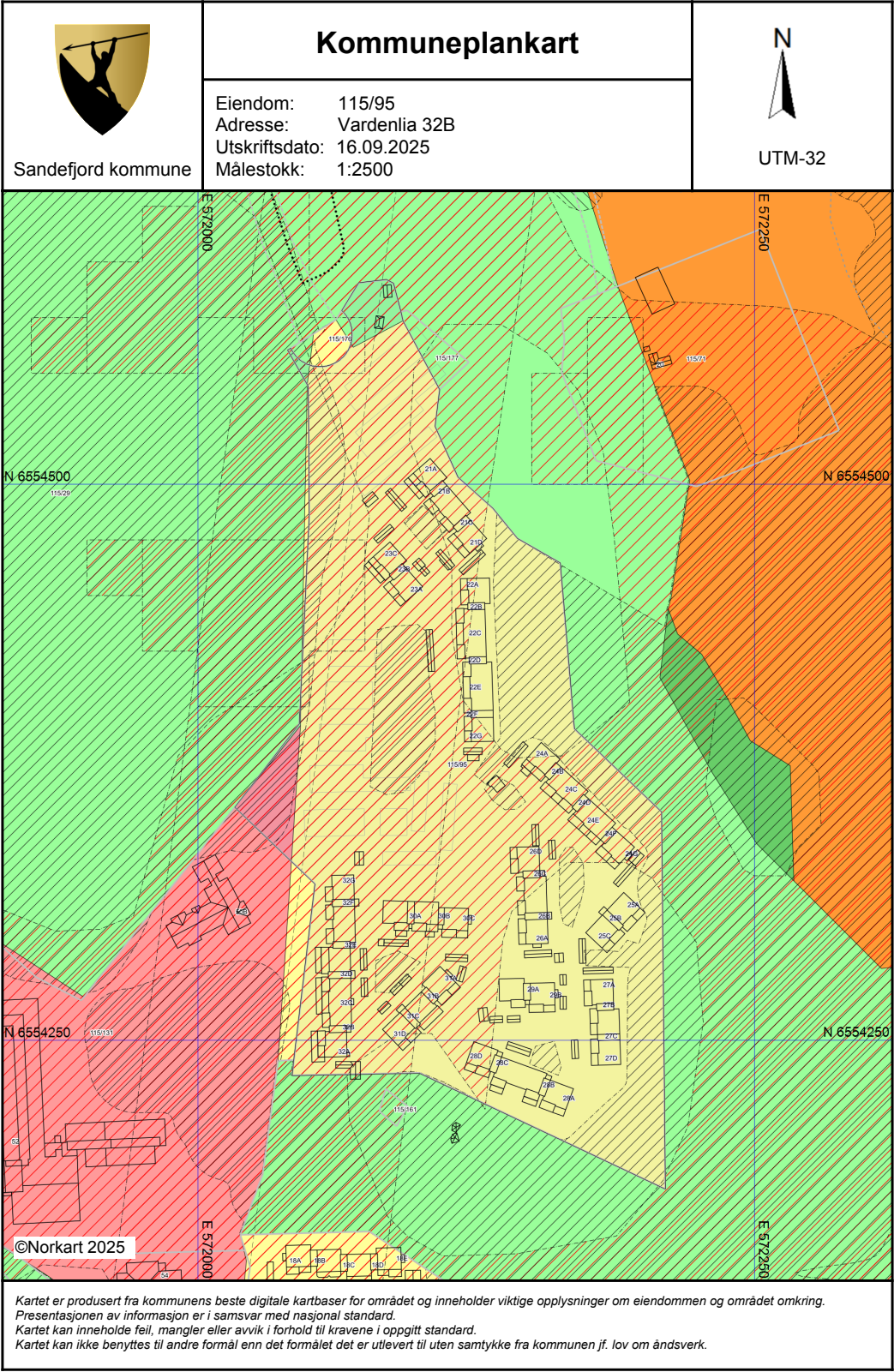
2025-10-07
16:10:31

1759853431

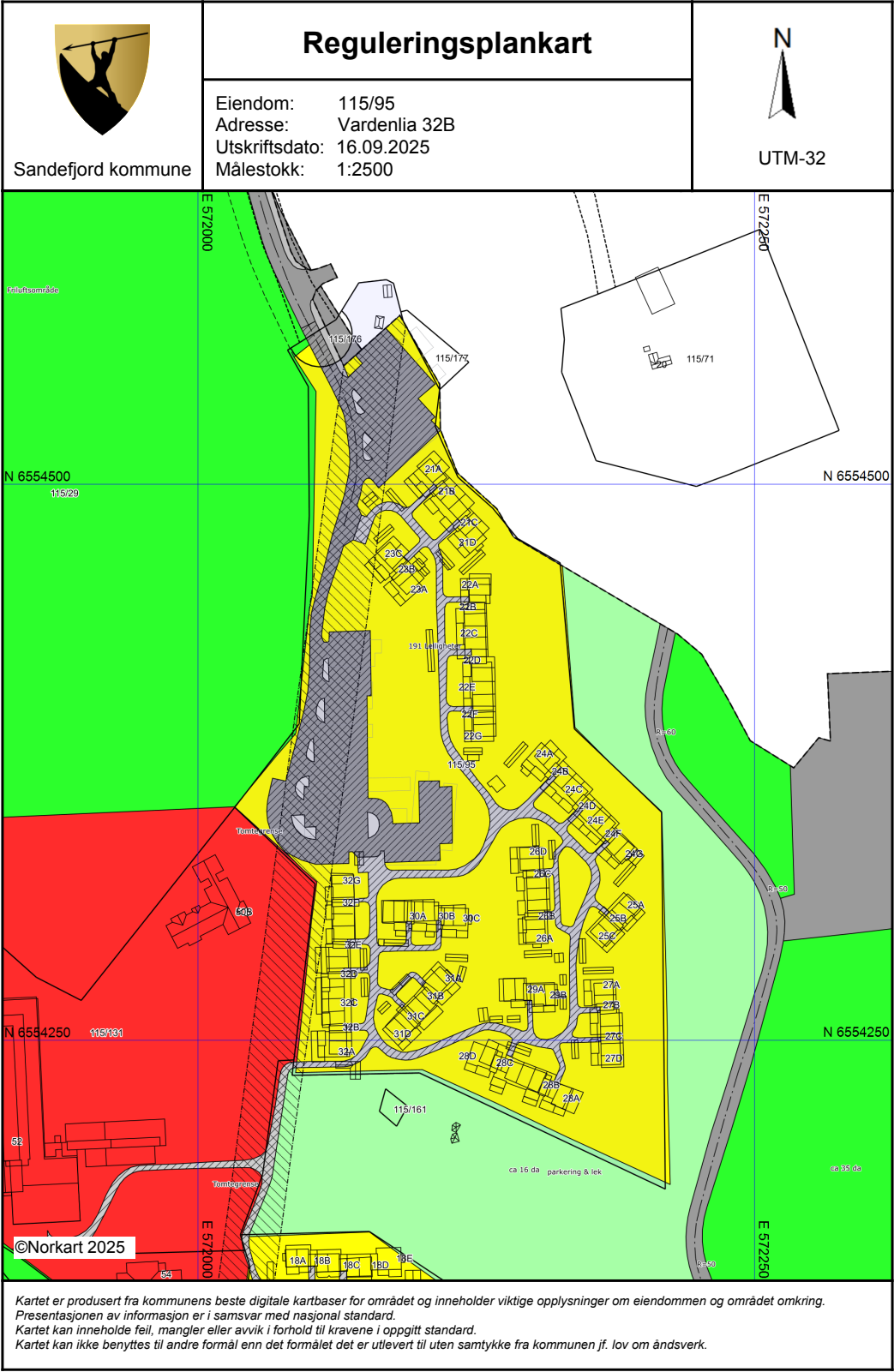
Inga Galminiene

Selger

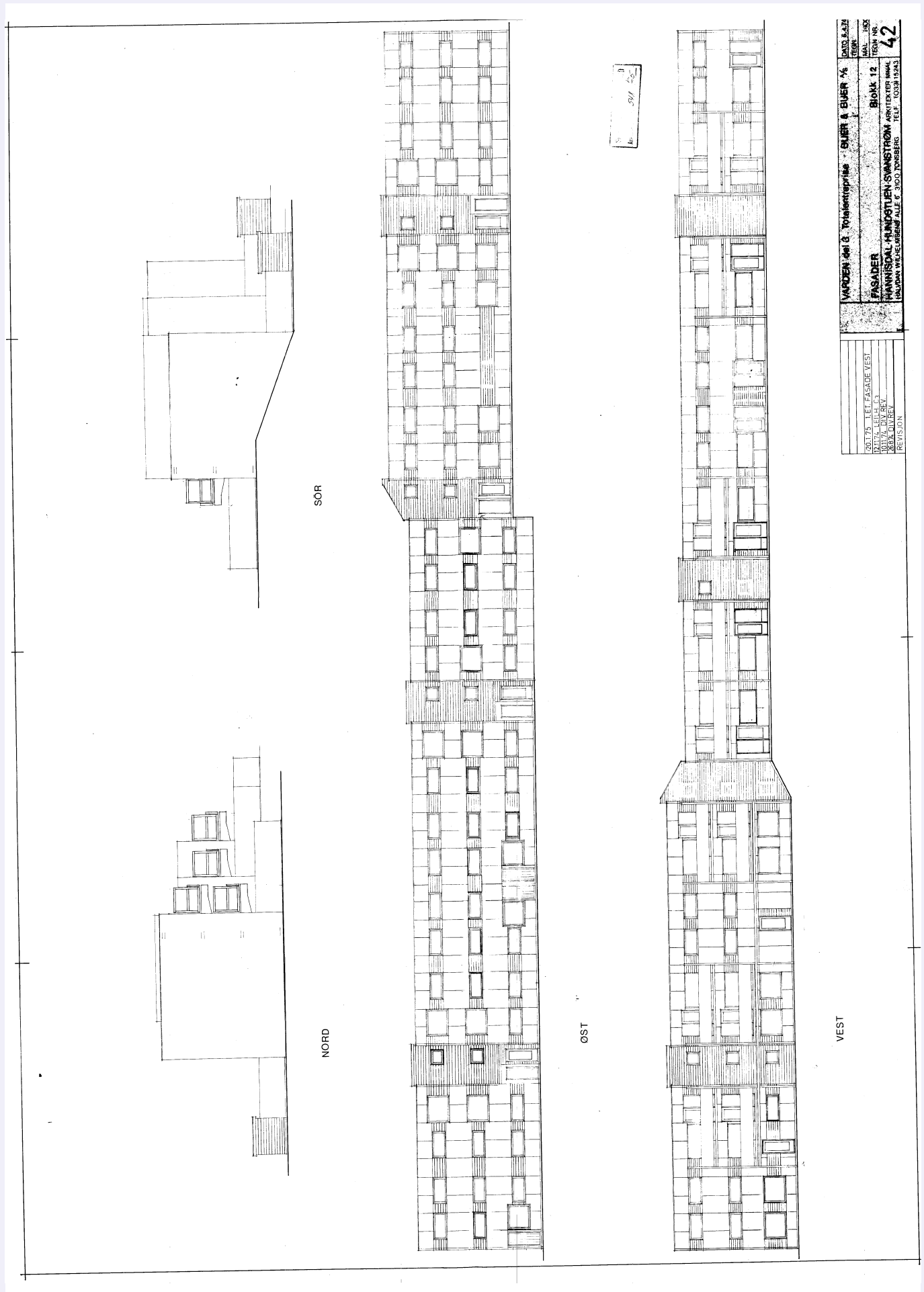
Vedlegg: Kommuneplan



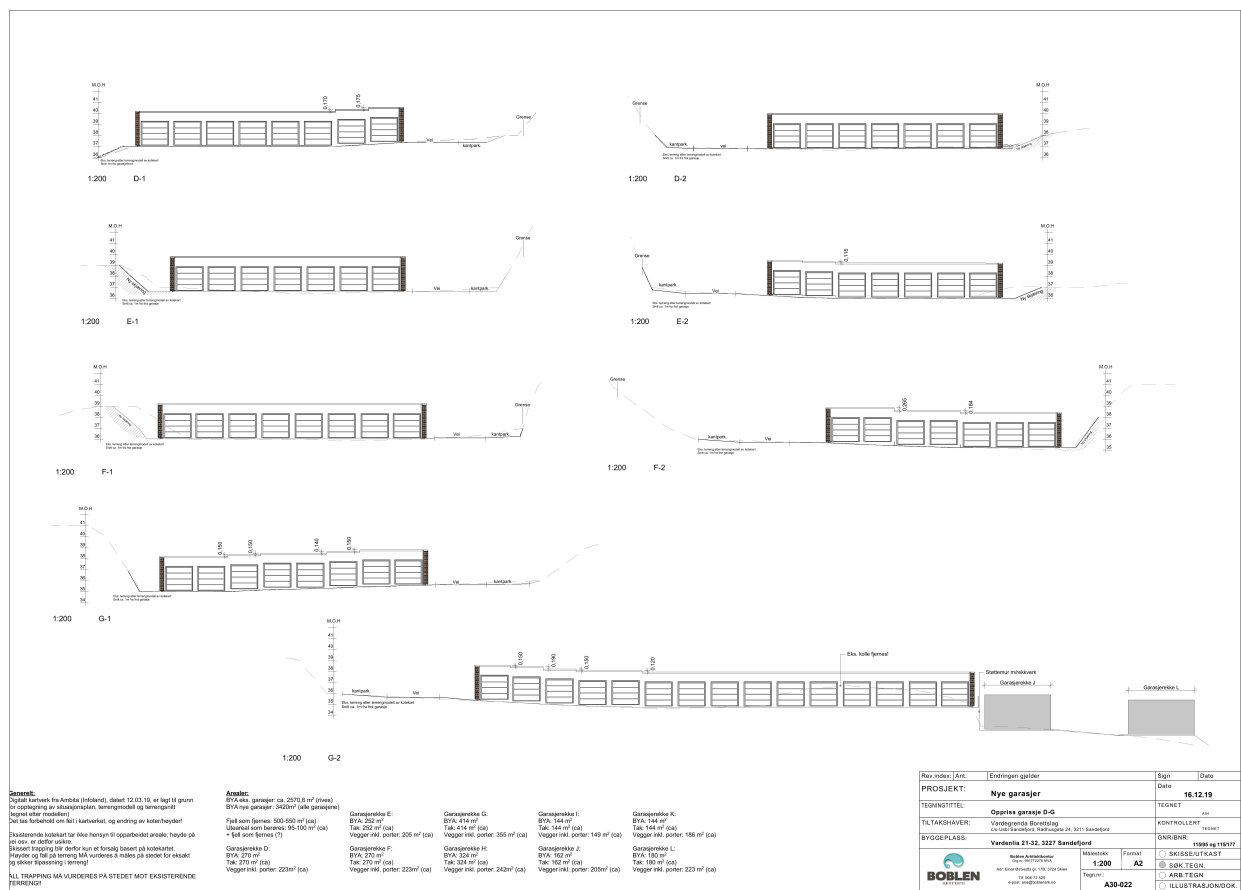
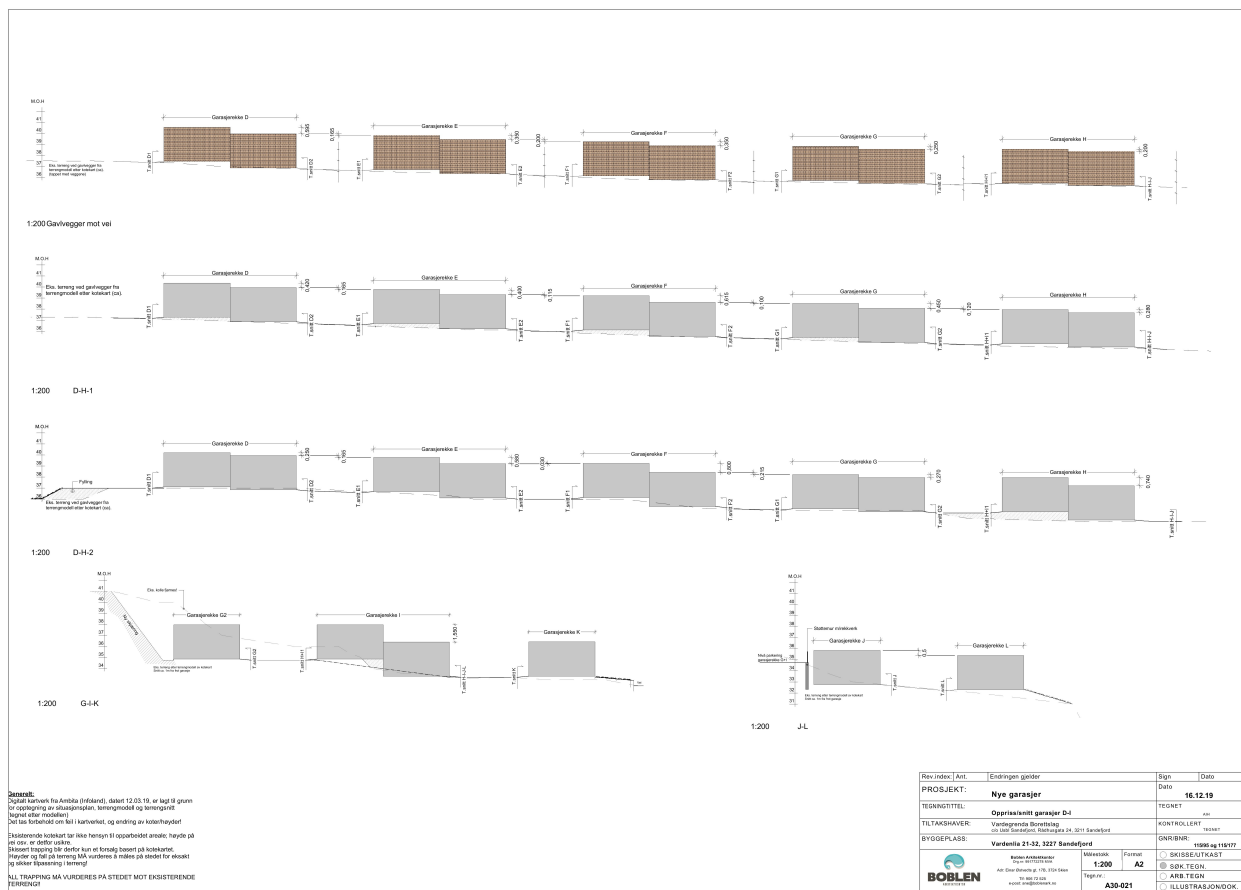
Vedlegg: Reguleringsplan

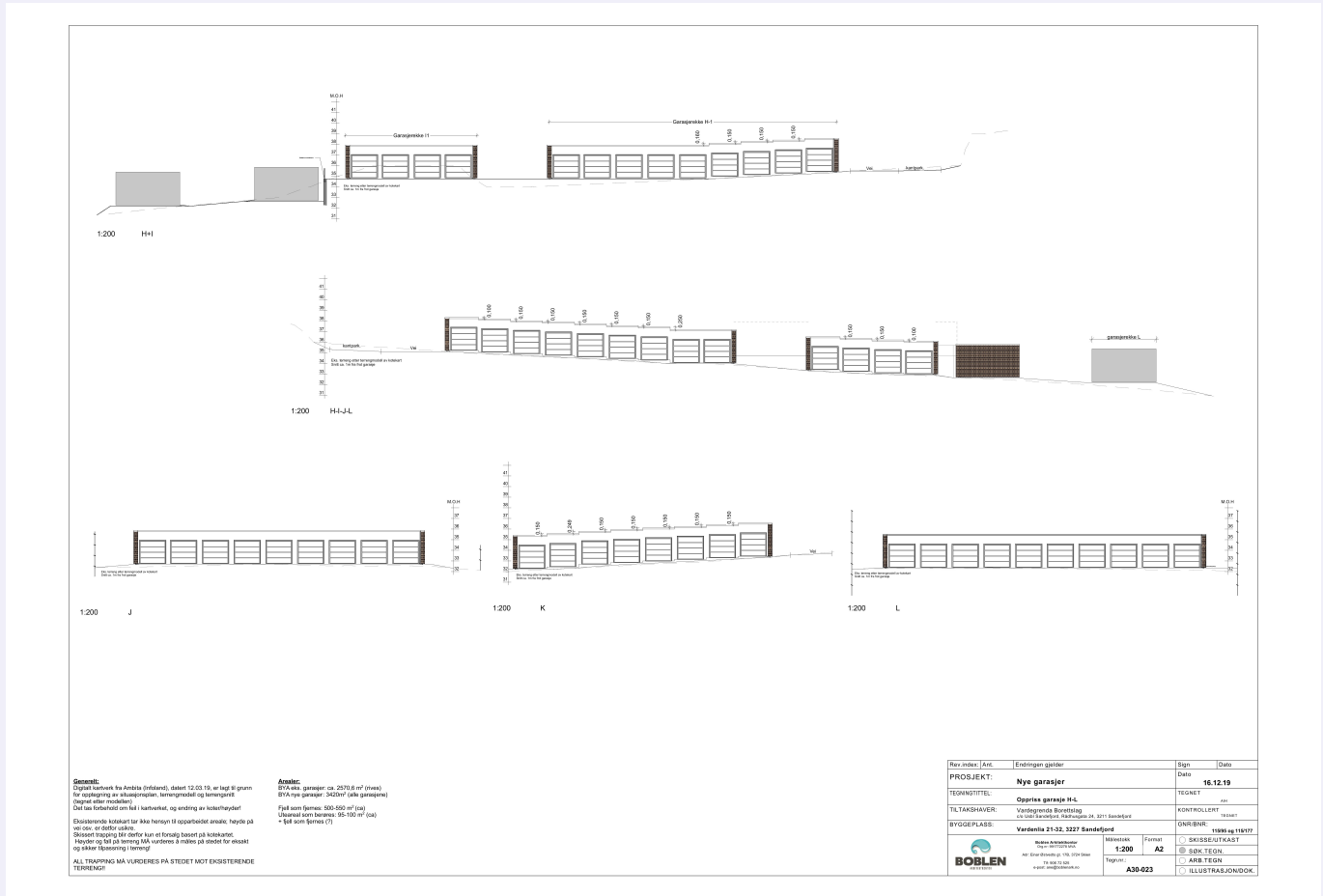


Vedlegg: Tegning fasade



Vedlegg: Tegning garasje







SANDEFJORD KOMMUNE

BYARKITEKTKONTORET
3200 Sandefjord
Telefon 033 Ø 68100

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 648 / 76 *Vardenlia 30, 31, 32*

Eiendom: *Varden del 3. Tun 4, blokk 10, 11 og 12.*

Gårdsnr. 115 bruksnr. 95, 96 i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide

48 leiligheter

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger :

Sandefjord, den 9. 5. 78

bygningssjef.

Åge Pettersen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Sandefjord
E-post: anne-kathrine.kristiansen@em1sorost.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Vardegrenda Borettslag

07.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.10.2025

Boligselskap: Vardegrenda Borettslag
Gnr./bnr: 115 / 95
Organisasjonsnr: 952220802
Eier(e): Inga Galminiene / Dalius Galminas

Andelsnr: 111
Adresse: Vardenlia 27C, 3227 Sandefjord

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/vardegrenda
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/vardegrenda/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 90837858
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Andelseierne i borettslaget og dernest medlemmer i bolig-
byggerlaget. Anmodning om utlysning sendes USBL.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** En garasjeplass følger hver andel.

Informasjon om lån - Lån I - Hovedlån:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9488.71.83761
Fastrente (til 2031):	2,70 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	2
Saldo pr 01.10.2025:	kr 57 157 441
Andel av saldo:	kr 309 477
IN-ordning:	Nei

Lån II - Garasjelån:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9488.71.83753
Fastrente (til 2031):	2,70 %
Innfrielsesår:	2050
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	2
Saldo pr 01.10.2025:	kr 40 672 957
Andel av saldo:	kr 217 502
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld for andelen:

kr 526 979

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.812,- pr. md.
Nedbetaling hovedlån	kr 1.282,- pr. md.
Nedbetaling garasjelån	kr 1.003,- pr. md.
Kabel-tv/internett	kr 539,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.636,- pr. md.

Vardegrenda Borettslag har en Altibox Flex M avtale. Dette innebærer at beboeren selv kan velge hva slags tjenester de ønsker å vektlegge, innenfor en fast pakkepris til kr 539,-. For mer informasjon, ta kontakt med Sandefjord Bredbånd.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

El-bil lading i garasjene:

Hvis det er satt opp lader fra før, må eier sette opp profil på Charge365, legge inn betalingskort og velge riktig garasjerekke. Strømmen går på egen måler og borettslaget setter timeprisen (kWh), pr.d.d 2 kr. Hvis det ikke er lader, er det Zaptech PRO som skal settes opp og styret må underrettes først. Normalt benyttes et lokalt firma (Elinstallasjonen) som tar rundt kr 20.000,- for jobben. Dette betales av andelseier selv.

Er det planlagt større utbedringer?

Borettslaget starter på utbedring av lekeplasser og skal være ferdig i 2026. Det jobbes med utbedring av oppganger og utskiftning av callinganlegg, og postkasser skal byttes utover de neste årene. Borettslaget vil skifte ut tak på de laveste utstikkerne på alle aktuelle blokker, og det jobbed med grøntarealer og bioenger.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 109 672	kr 536 260

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Boligopplysninger:	3490,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Vardegrenda Borettslag

20. mai 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Vardegrenda Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	20.05.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Vardenlia 32F/G - Aktivitetsrommet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder:	Kai Allan Wick	På valg: 2026
Styremedlem:	Ole Anton Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Are Mathisen	På valg: 2025
Styremedlem:	Ingrid Hanne Standal Stensholt	På valg: 2026
Styremedlem:	Roar Kristoffersen	På valg: 2026
Varamedlem:	Knut Rød	På valg: 2025
Varamedlem:	Martine Kristin Osbakk	På valg: 2025
Varamedlem:	Frank Ove Thorstensen	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/vardegrenda/oppslagstavle>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 90837858

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Opplysninger om styret arbeid fremlegges muntlig under generalforsamlingen.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Vardegrenda Borettslag

Orgnr: 952 220 802

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	5 137 555	4 134 573
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	3 053 500	3 291 635
Avskrivninger	16 590	16 590
Avdrag lån	2 367 769	2 305 244
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	702 322	1 002 981
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	5 839 876	5 137 555
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	7 054 472	6 346 544
Kortsiktig gjeld	1 214 595	1 208 989
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	5 839 876	5 137 555



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	14 908 426	14 649 657	14 629 632	14 718 240
Annen driftsrelatert inntekt	3	30 051	364 325	102 500	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 938 477	15 013 982	14 732 132	14 742 240
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	805 183	785 161	1 108 972	1 214 660
Styrehonorar	5	222 000	224 000	220 000	250 000
Forsikring	6	1 915 074	1 783 151	1 945 900	2 106 720
Forretningsførsel		201 309	281 484	185 000	215 400
Revisjon		12 988	0	9 978	10 000
Kommunale avgifter		2 491 105	1 848 673	2 036 200	2 677 200
Avskrivninger	7	16 590	16 590	11 060	0
Energi/fyring		268 728	393 198	340 000	300 000
Kabel-TV/internett		1 167 951	1 126 451	1 193 424	1 207 560
Vedlikehold	8	1 425 353	1 985 972	1 754 000	1 765 080
Renhold	9	228 911	242 282	260 000	235 320
Andre driftskostnader	10	827 463	560 233	649 500	634 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		9 582 654	9 247 194	9 714 034	10 616 260
DRIFTSRESULTAT		5 355 823	5 766 788	5 018 098	4 125 980
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	11	419 569	309 442	102 400	322 560
Finanskostnader		2 721 892	2 784 595	2 722 231	2 657 640
RESULTAT FINANSPOSTER		2 302 323	2 475 153	2 619 831	2 335 080
Resultat		3 053 500	3 291 635	2 398 267	1 790 900
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	3 053 500	3 291 635		
SUM DISPONERING		3 053 500	3 291 635		



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 421 560	22 421 560
Garasjer	13	34 797 669	34 797 669
Tomter og andre grunnarealer	13	974 740	974 740
Påkostninger bygg	13	50 979 134	50 979 134
Andre fellesanlegg	13	50 000	50 000
Andre driftsmidler	13,7	14 360 677	14 377 267
SUM ANLEGGSMIDLER		123 583 780	123 600 370
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		314 634	455 891
Forskuddsbetalte kostnader	14	715 701	631 616
Andre kortsiktige fordringer		0	51
Bankinnskudd		6 024 136	5 258 986
SUM OMLØPSMIDLER		7 054 472	6 346 544
SUM EIENDELER		130 638 252	129 946 914
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		18 700	18 700
Annen egenkapital	12	26 342 422	23 288 922
SUM EGENKAPITAL		26 361 122	23 307 622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	99 042 034	101 409 803
Borettsinnskudd		3 845 300	3 845 300
Andre innskudd		175 200	175 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		103 062 534	105 430 303
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		895 522	1 032 207
Skyldige offentlige avgifter	16	81 237	70 695
Annen kortsiktig gjeld	17	237 836	106 087
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 214 595	1 208 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 638 252	129 946 914
Pantstillelse	18	114 020 500	114 020 500



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Vedlegg: Innkalling GF 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	8 727 634
Kabel-TV/Internett	1 119 756
Kapitalkostnader - Hovedlån	2 840 232
Kapitalkostnader - Garasjelån	2 250 732
Trappevask	-29 928
Sum innkrevde felleskostnader	14 908 426

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	6 250
Annen inntekt	23 801
Sum annen driftsrelatert inntekt	30 051

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	937 376
Feriepenger	114 912
Arbeidsgiveravgift	111 314
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	16 203
Pensjonskostnader	13 983
Annen refusjon	-388 604
Sum personalkostnader	805 183

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 222 000.

NOTE 6 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	1 903 354
Andre forsikringer	11 720
Sum forsikring	1 915 074

NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

	Busskur	Feiemaskin utstyr til traktor
Anskaffelseskost pr 01.01	77 414	88 125
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	77 414	88 125
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	13 247	49 938
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.01	64 168	38 188
Årets avskrivning	7 778	8 812
Bokført verdi pr. 31.12	56 390	29 375

Vedlegg: Innkalling GF 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	744 130
Vedlikehold VVS	74 016
Vedlikehold elektro	201 962
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	60 890
Vedlikehold brannsikring	182 253
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	94 437
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 100
Dører og porter	6 086
Diverse vedlikeholdskostnader	1 120
Vedlikehold, biler/maskiner	56 359
Sum vedlikehold	1 425 353

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	43 579
Renhold	185 332
Sum renhold	228 911

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	21 257
Skadedyrarbeid/soppkontroll	18 991
Snøbrøyting/gressklipping	110 751
Leie inventar	15 000
Leie datasystemer	13 501
Annen leiekostnad	20 858
Verktøy og redskap	36 911
Inventar	22 162
Driftsmaterialer	220 743
Datautstyr og -rekvisita	5 963
Nøkler og låser	37 128
Arbeidsklær og verneutstyr	22 776
Annet driftsmateriale	52 482
Egenandeler forsikring	29 000
Annen fremmed tjeneste	20 475
Kontorrekvisita	1 597
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 599
Telefon	9 876
Porto	140
Drivstoff, biler/maskiner	31 951
Kontingenter	56 100
Gave, ikke fradragsberettiget	820
Styremøter	8 686
Fellesarrangement	28 557
Generalforsamling/årsmøte	363
Øredifferanser	-5
Bank- og andre transaksjonskostnader	25 042
Velferdskostnader	2 361
Annen kostnad	9 121
Konstaterte tap på fordringer	2 260
Sum andre driftskostnader	827 463

✓ Signert 05-05-2025 08:01:07 UTC

6

Oneflow ID 10584229 Page 6 / 10



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	225 761
Kundeutbytte forsikring	193 808
Sum finansinntekter	419 569

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	23 288 922
Overført til/fra egenkapital	3 053 500
Opptjent egenkapital 31.12	26 342 422

NOTE 13 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygninger 1975	22 421 560
Garasjer 2020	34 797 669
Tomter og andre grunnarealer 1975	974 740
Miljøboder 1994	200 000
Påkostninger 2005	50 000 000
Vannmålere og stoppekraner 2018	431 250
Flislegging gulv 2022	347 884
Gapahuk med grill og benker 2016	50 000
Feiemaskin utstyr til traktor 2018	29 375
Utvidelse felles parkeringer 2021	14 274 912
Busskur 2022	56 390
Sum varige driftsmidler	123 583 780

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	565 886
Andre forskuddsbetalte kostnader	149 815
Sum forskuddsbetalte kostnader	715 701

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer	9488.71.83753	9488.71.83761
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2021	2021
Løpetid	29 år	33 år
Innfrielseår	2050	2054
Rentesats (nominell)	2,70 %	2,70 %
Opprinnelig lånebeløp	45 012 332	62 042 753
Lånesaldo 01.01	42 356 546	59 053 257
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	1 113 823	1 253 946
Lånesaldo 31.12	41 242 723	57 799 311

Vedlegg: Innkalling GF 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vardegrenda Borettslag

NOTE 16 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	44 351
Skyldig arbeidsgiveravgift	29 867
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	7 019
Sum skyldige offentlige avgifter	81 237

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	67 593
Skyldig feriepenger	49 784
Skyldig lønn	104 977
Påløpt rente	14 613
Utlegg	870
Sum annen kortsiktig gjeld	237 836

NOTE 18 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	99 042 034
Borettsinnskudd	3 845 300
Andre innskudd	175 200
Totalt	103 062 534

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 421 560
Garasjer	34 797 669
Tomter og andre grunnarealer	974 740
Påkostninger bygg	50 979 134
Gårdsrom	14 274 912
Totalt	123 448 015

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for styreperiode 2025 / 2026 på kr. 250 000,- og denne summen vil fordeles på utbetalinger i 2025 og 2026. Styret foretar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Følgende kandidater er på valg i 2025:

Styremedlem:	Ole Anton Karlsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Are Mathisen	På valg: 2025
Varamedlem:	Knut Rød	På valg: 2025
Varamedlem:	Martine Kristin Osbakk	På valg: 2025
Varamedlem:	Frank Ove Thorstensen	På valg: 2025

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Det har ikke kommet inn ønske om kandidatur, det er behov for å finne to styremedlemmer under generalforsamlingen.

5.2 Valg av 3 varamedlemmer

Det har ikke kommet inn ønske om kandidatur, det er behov for å finne tre varamedlemmer under generalforsamlingen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I VARDEGRENDA BORETTSLAG

Møtedato: tirsdag, 20. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Vardenlia 32 F/G

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kai Allan Wick foreslått.

Vedtak: Godkjent.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Are Mathisen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Frank Ove Thorstensen og Katarina Dyreskog foreslått.

Vedtak: Godkjent.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

29 andelseiere

3 fullmakter

Totalt 32 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for styreperiode 2025 / 2026 på kr. 250 000,- og denne summen vil fordeles på utbetalinger i 2025 og 2026. Styret foretar intern fordeling.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Følgende kandidater har meldt seg til valg som styremedlem:

- Are Mathisen (29 stemmer) – stemt inn
- Ole Anton Karlsen (21 stemmer) – stemt inn
- Knut Rød (6 stemmer)
- Frank Thorstensen (4 stemmer)
- Inger Larsen (4 stemmer)

Vedtak:

Are Mathisen ble valgt som styremedlem for ett år, med flest stemmer (29 stemmer)

Ole Anton Karlsen ble valgt som styremedlem for to år, med nest flest personstemmer (21 stemmer)

5.2. Valg av 3 varamedlemmer

Det skal velges tre varamedlemmer. Følgende kandidater har meldt seg til valg som varamedlem:

- Knut Rød 22 stemmer – stemt inn
- Frank Thorstensen 15 stemmer
- Inger Larsen 14 stemmer
- Marte Bøe 24 stemmer – stemt inn
- Svein Overå 20 stemmer – stemt inn

Vedlegg: Protokoll GF 2025

Vedtak:

Martine Bøe ble valgt som varamedlem for ett år, med flest stemmer (24 stemmer)

Knut Rød ble valgt som varamedlem for ett år, med nest flest stemmer (22 stemmer).

Svein Overå ble valgt som varamedlem for ett år, med tredje flest personstemmer (20 stemmer).

5.3. Valg av valgkomité

Katarina Dyreskog og Jannicke Skog ble valgt som valgkomité for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kai Allan Wick	På valg: 2026
Styremedlem:	Ole Anton Karlsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Are Mathisen	På valg: 2027
Styremedlem:	Ingrid Hanne Standal Stensholt	På valg: 2026
Styremedlem:	Roar Kristoffersen	På valg: 2026
Varamedlem:	Martine Bøe	På valg: 2026
Varamedlem:	Knut Rød	På valg: 2026
Varamedlem:	Svein Overå	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Are Mathisen

Protokollvitne:

Frank Ove Thorstensen
Katarina Dyreskog

Vedlegg: Ordensregler

ORDENSREGLER FOR VARDEGRENDA BORETTSLAG

Endret av styret, 06. mai 2024

1. Andelseier i Vardegrenda borettslag plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.
2. I borettslaget skal det mellom **kl. 23.00** og **kl. 07.00** være ro og orden. Skal man ha noen form for fest, selskap eller arrangement som innebærer støy etter kl. 23.00 skal det sendes nabovarsel (i god tid), ca. 14 dager i forveien.

Skal det foretas vedlikeholdsarbeider i andelen skal disse gjennomføres i tidsrommet kl.08.00 til kl 20.00 på hverdager og/eller på lørdag mellom kl 10.00 til kl 17.00.

3. Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommunes sine direktiver for avfallshåndtering. Glass og metall skal kastes dedikerte gjenvinningskasser ved miljøbod. Pappesker skal rives opp og flates ut slik at det blir bedre plass.

Store kolli skal andelseier selv frakte bort til kommunal miljøstasjon.

4. Dyrehold er tillatt etter norsk lov. Det henvises til lov om båndtvang og ellers generelt god dyrevelferd. Fuglemating på borettslagets eiendom er ikke lov.

Husk! Vis hensyn til alle beboere.

5. Alle utgangsdører skal alltid være lukket og låst. Tørking og lufting av tøy er tillatt på stativ på balkongen. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy mm fra balkonger eller fra vinduer. Stropper til å holde utgangsdører åpne skal kun brukes ved kortere aktiviteter som flytting, lasting og lignende og skal tas av så snart dette er over.
6. Andelseier kan benytte seg av aktivitetsrommet i blokk nr. 32 i borettslaget. Det må inngås en forpliktende avtale med styret før rommet tas i bruk. Bestilling foretas via epost: vardegrendabrl@gmail.com.
7. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivarettatt på fellesarealet og oppgangene.
8. Fellesarealene i borettslaget skal til enhver tid være fremkommelig for alle og de skal til enhver tid være ryddige og fri for søppel. Alle endringer og tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting. Det er tillatt med parabol, men da bare stående på ben på balkongen. Parabolen kan ikke være høyere enn rekkverket på balkongen.

Det er tillatt med platting på bakkenivå, maks 3 meter x leilighetens lengde, med innhegning som er maks 1,8 meter høy på kortsidene og 1 meter på langsiden. Det gjøres oppmerksom på at platting er å anse som fellesareal til felles bruk og at det er andelseier som selv må bekoste om platting ødelegges, må fjernes eller lignende.

Om det er kum eller andre hindringer på området plattingen skal settes opp må styret kontaktes før

Vedlegg: Ordensregler

bygging iverksettes.

9. Klager og eventuelle forslag hva angår drift, skal rettes til styret skriftlig.
10. Lagring av private gjenstander/utstyr skal ikke skje i fellesgangen eller på fellesarealet. Private gjenstander/utstyr skal lagres i bodene. Unntak for fellesareal er at man setter fra seg rullator, rullestol og lignende fremkomstmidler beregnet for funksjonshemmede, samt barnevogn så lenge de ikke er i strid med punkt 7.
11. Garasjene skal primært benyttes til parkering, ikke til bod eller ekstra lagringsplass slik at det ikke blir mulig å parkere bil der.
12. På borettslaget sin eiendom, er det ikke tillatt å lade motorkjøretøy, hybridbiler og elbiler fra andelseiers bopel eller fra strømuttak på fellesareal.

Ladestasjon til garasje bestilles gjennom styret, det er ikke lov å sette opp egen lading. Det er heller ikke lov å sette opp øvrig strømuttak fra garasje.
13. Det er kun tillatt med kjøkkenvifter/ventilator som er beregnet for tilkobling til felles ventilasjonsanlegg (åpne/lukke spjeld løsning). Det er ikke tillatt å ha kjøkkenvifter/ventilator med eget elektrisk avtrekk (motor), da dette ødelegger balansen i avtrekket i ventilasjonsanlegget.

Vedtekter

For **Vardegrenda** borettslag org nr **00952220802**.

Tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling 21. mars 1974, endret 28. april 2004, 22.04.2013, 07.04.2014. Sist endret 14.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vardegrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget skal ha avtale med forretningsfører som har nødvendig kunnskap og autorisasjon for å ivareta borettslagets behov for forretningsførsel, herunder regnskapsførsel, innkreving av felleskostnader og andre oppgaver som er nødvendig for sikker og god forvaltning av borettslagets økonomiske forhold.

(3) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Vedlegg: Vedtekter

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

Vedlegg: Vedtekter

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Vedlegg: Vedtekter

(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 karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

Vedlegg: Vedtekter

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

Vedlegg: Vedtekter

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Vedlegg: Vedtekter

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

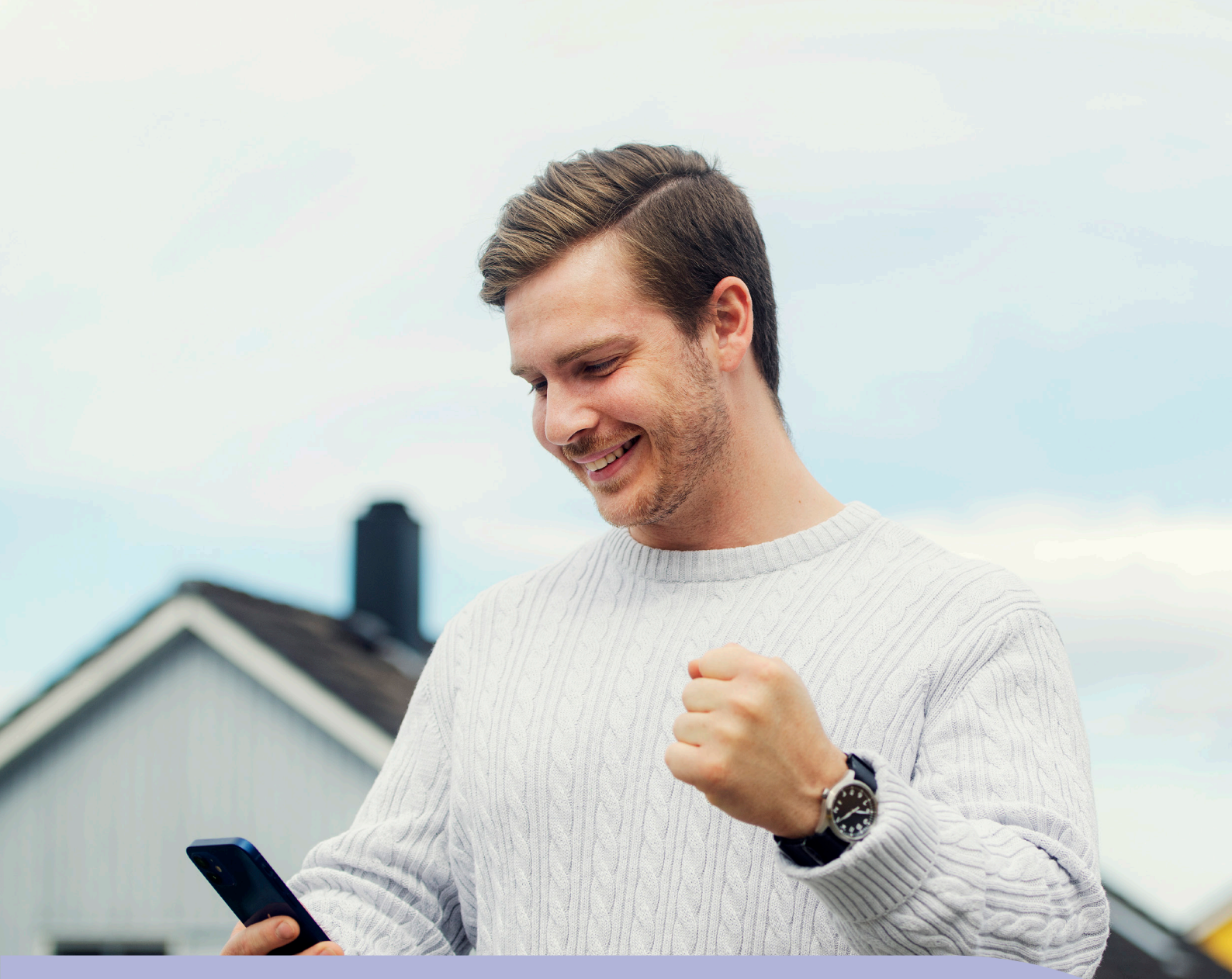
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**



SpareBank **1**
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 7018250364 / Ellen Thuve Berntsen, tlf. 41432411

Vardenlia 27C, 3227 Sandefjord

Andels nr. 111 i USBL Sandefjord, org.nr. 952220802

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

